

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 41/2004
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Amt:	Bauamt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	25.02.2005

15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Milser Heide)

18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“

hier: Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschlüsse

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	13. Mai 2004	
Hochbau- und Planungsausschuss	1. Juli 2004	Aufstellungsbeschlüsse
Hochbau- und Planungsausschuss	4. November 2004	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Hochbau- und Planungsausschuss	16. März 2005	

Sachdarstellung:

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Neuordnung des Grundstückes und zukünftigen Gewerbebrache der ehemaligen Sargfabrik der Fa. Köster. Diese gewerbliche Grundstücksfläche zwischen der Straße „Milser Heide“ im Westen und der „Hauptstraße“ (L 751) im Osten soll im Sinne einer Nutzung für ortszentrale Einrichtungen und hier vorrangig für Versorgungseinrichtungen überplant werden.

Die Fläche steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Nahversorger / Vollsortimenter mit Getränkemarkt und soll städtebaulich mit diesem verbunden werden.

Beabsichtigt ist die Verlagerung dieses Nahversorgers aus diesem Standort sowie des Discounters von seinem heutigen Standort an der Hauptstraße in den zu überplanenden Bereich. Zudem sollen in diesem Verbund Shopflächen angeboten werden.

Mit der Überplanung im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes kann ein für den Ortsteil Asemisen an einem Standort zusammengefasst ein Versorgungsangebot entstehen, das aus regional- und landesplanerischer Sicht konsensfähig ist.

Die o.g. zukünftig aufgelassenen Standorte entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an solche Versorgungseinrichtungen bzw. sind aufgrund der nicht befriedigenden Stellplatzsituation nicht mehr rentabel zu betreiben.

Mit der Planung wird somit auf vorhandene bestehende Versorgungsstrukturen eingegangen und für diese eine qualitative Verbesserung erzielt.

Hinsichtlich der Einzelhandels-Verkaufsflächen, die sich aus der Verlagerung ergeben, ist die Verortung eines Getränkemarktes („Alt-Standort“ Nahversorger) vorgesehen bzw. sind bei dem „Alt-Standort“ des Discounters an der „Hauptstraße“ innerhalb des dortigen Mischgebietes über die Versorgungseinrichtung hinaus auch andere Mischnutzungen möglich.

Vor dem Hintergrund des planerischen Zieles, das Ortsteilzentrum Asemissen als multifunktionalen Versorgungsschwerpunkt des Ortsteiles auszubauen, wird für den zentralen Änderungsbereich eine Kerngebietsfestsetzung (MK) nach BauNVO vorgenommen. Kerngebiete dienen dazu, die in städtebaulich integrierten Siedlungskernen wünschenswerte Mischung unterschiedlicher Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur unter Einbeziehung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, planerisch abzusichern.

Zum vorbeugenden Immissionsschutz werden aktive wie passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem erfolgt die Aufnahme eines Hinweises zur notwendigen organisatorischen Regelung bzw. Einschränkung der Betriebs- / Nutzungszeiten und zur Ausführung der neu zu errichtenden Zufahrten und Rückstoßflächen bei der Stellplatzanlage der Einzelhandelsbetriebe.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ im Sinne des § 1 (8) BauGB notwendig.

Zur Entwicklung der mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Planungsabsicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern (15. Änderung).

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Vorentwurf in folgenden Punkten ergänzt / geändert worden:

- Hinsichtlich der Beurteilung der regionalen wie der lokalen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben ist eine gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln eingeholt worden (Februar 2005).
Der Planstandort würde nach gutachterlicher Einschätzung dazu beitragen, die Versorgungsqualität der Bevölkerung im Ortsteil Asemissen aufzuwerten und zugleich die städtebauliche Entwicklung des Ortszentrums fördern.
Die in einem Standortverbund auftretenden Kopplungseinkäufe erhöhen die Wettbewerbs- und Umsatzchancen der benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.
Danach ist ein regionaler Konsens des projektierten Einzelhandels gegeben: Die relevante sog. Umsatz / Kaufkraftrelation liegt bei rd. 26 %. Damit können nach Regionalem Einzelhandelskonzept OWL grundsätzlich negative Auswirkungen auf die örtliche und überörtliche Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden.
Zudem sind von den Nachbarkommunen im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken vorgetragen worden.
- Eine Anlieferung über das Flurstück 480 von der „Milser Heide „ wird nicht mehr vorgesehen. Die Anlieferzone verbleibt auf der Westseite der geplanten Märkte. Die Zufahrt zum Anlieferbereich erfolgt jedoch nunmehr ausschließlich über die Stellplatzanlage im Osten des zentralen Änderungsbereiches von der „Hauptstraße“ aus. Die Anlieferzone selbst liegt niedriger als die angrenzenden Grundstücke. Immissionstechnisch sind Vorkehrungen zum Schutz der potenziellen Immissionsorte auf den Flächen der geplanten Einzelhandelsbetriebe zu treffen. Diese Maßnahmen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt und sichern den Schutzanspruch der angrenzenden Grundstücke. Zudem bleibt die Zu- und Abfahrt über den „Hahnenkamp“ erhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden nicht anfallen.

Der Vorhabenträger für die Projektplanung im zentralen Änderungsbereich (ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Köster) hat sich bereit und in der Lage erklärt die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des zentralen Änderungsbereiches gehen zu Lasten des Vorhabenträgers (z.B. Linksabbiegemöglichkeit mit Mittelinsel aus Querungshilfe unter besonderer Berücksichtigung der Fahrradfahrer in der „Hauptstraße“, Immissionsschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Planung für den zentralen Änderungsbereich, Schwellen zur Geschwindigkeitsminderung in den Zu- / Abfahrtsbereichen zur „Hauptstraße“ wie zum „Hahnenkamp“).

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Auswertung und den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage A der Vorlage) wird zugestimmt.
- 2.) Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ wird mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 (2) BauGB als **Entwurf** beschlossen.
- 3.) Gleichzeitig wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Milser Heide) mit dem Erläuterungsbericht im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als **Entwurf** beschlossen.
- 4.) Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Milser Heide) werden gemäß § 3 (2) BauGB als **Entwurf** für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen.

Begründung der Beschlussvorschläge

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt (Gelegenheit der Bürger zur Einsichtnahme in die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst ihrer Auswirkungen, Durchführung der öffentlichen Unterrichtung 24.01.2005 sowie Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung zur Planung).

Zudem ist die Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2 (2), 4 (1) BauGB in der Zeit vom 21.12.2004 bis 24.01.2005 (einschließlich) erfolgt.

Nach Auswertung der dort gemachten Eingaben und entsprechender Überarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs sind die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ und die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Milser Heide) als jeweils beschlossener Entwurf öffentlich auszulegen gemäß § 3 (2) BauGB.

Schemmel

Anlagen

- A** Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB, der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- B** 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe (Milser Heide) Begründung mit Planzeichnung
- C 1** 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ Nutzungsplan, Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- C 2** 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ Begründung einschließlich Umweltbericht
- D** Niederschrift der Bürgerversammlung vom 24.01.2005
- E** Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsansiedlung am Standort Leopoldshöhe-Asemissen auf der Grundlage der GMA - Einzelhandelsstrukturuntersuchung Leopoldshöhe aus dem Jahr 2002, GMA, Köln, Februar 2005
- F** Schalltechnisches Gutachten, Stellungnahme zu den möglichen Lichtimmissionen, Stellungnahme zu den möglichen Immissionen durch Luftschadstoffe, AKUS GmbH Bielefeld, Februar 2005