

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 152/2010  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	12. November 2010

### Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ im Ortsteil Asemissen

- hier:** - Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ gemäß § 2 (1) BauGB auf Antrag gemäß § 12 (2) BauGB
- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
  - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	18.11.2010	

### Sachdarstellung:

Die Schröder Team GmbH & Co.KG, Bielefeld-Sennestadt hat mit Schreiben vom 05.11.2010 den Antrag zur Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Autowaschanlage südlich des Gewerbeparks Asemissen, nördlich der Bundesstraße 66, östlich der Gewerbestraße auf dem Flurstück 85 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Asemissen (rd. 0,7 ha) gestellt.

Der Vorhabenträger plant innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Autowaschanlage als Portalwaschanlage mit den zugehörigen Anlagen für die Vorreinigung und Innenraumreinigung.

Das Planungskonzept sieht vor, dass die Waschanlage von der im Zuge des Neubaus der B 66 n von der Gewerbestraße abzweigenden Planstraße aus erschlossen werden soll.

Die Höhenentwicklung der Gebäude der Waschanlage soll mit 7,00 m beschränkt werden. Sämtliche Gebäude sollen mit Flachdächern errichtet werden.

Der Vorhabenstandort ist bewusst von dem Vorhabenträger gewählt worden, da er bzgl. der Erschließung und der Erreichbarkeit günstig ist und dem Grunde nach aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes konfliktfrei ist.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Vorhabens an dem Standort zu erlangen, ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB, hier als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB notwendig.

Zu diesem Zweck soll „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Einleitung des Satzungsverfahrens umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 85, das in der Verfügung des Vorhabenträgers steht. Mit Beschluss vom 08.07.2010 hatte der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe der Schröder Team GmbH & Co.KG die betreffende Fläche zur Errichtung einer Autowaschanlage zugesprochen.

In den Geltungsbereich einbezogen wird eine Teilfläche der von der Gewerbestraße abzweigenden Planstraße, die der Erschließung des Vorhabenbereiches dienen soll.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 (3) BauGB).

Die neue städtebauliche Zielsetzung erfordert auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Genüge zu tun. Sie soll als 19. Änderung parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die hierzu erfolgte landesplanerische Anfrage ist mit Schreiben vom 24. September 2010 bereits durch die Bezirksregierung Detmold positiv beantwortet worden.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch die Gelegenheit der Bürgerinnen und Bürger zur Einsichtnahme in die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst ihrer Auswirkungen sowie die Gelegenheit zur Äußerung zur Planung erfolgen.

Parallel zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung soll in dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung auf der Grundlage der Ausführungen des vorläufigen Umweltberichtes erfolgen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden die Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB zur Äußerung hinsichtlich des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes entsprechend § 2 (4) BauGB aufgefordert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Die notwendigen Leistungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens. Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (19. Änderung).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Schemmel

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan (M. 1: 2.000)
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (M. 1: 2.000)
- Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“