Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 7/2011
1. Ergänzung
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB III Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Frau Knipping**
Telefon:	**05208/991-278**
Datum:	**21. Januar 2011**

19. Änderung des Flächennutzungsplanes („Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“

hier: - Beschluss über die Äußerungen der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

- **- Beschluss zur Veränderung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- **- Entwurfsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	27.01.2011	

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 gestellt.
Auf der Grundlage dieses Antrages ist in der gemeinsamen Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses sowie des Ausschusses für Straßen, Plätze und Verkehr die Einleitung des Satzungsverfahrens (Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ und paralleler 19. Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt.

Der Vorhabenträger plant innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Autowaschanlage als Waschstraße 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 neue städtebauliche Zielsetzung erfordert auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Genüge zu tun. Sie wird als 19. Änderung parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 07. Dezember 2010 bis einschließlich 07. Januar 2011 im Rathaus eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30. November 2010 bis einschließlich 03.01.2011.
Planungsrelevante Aspekte aus der Beteiligung sind in die Entwurfsplanung eingeflossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ und der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Süden und Südosten innerhalb des Flurstückes 85 verändert. Im Süden erfolgt die Erweiterung aufgrund des Wegfalls der Planstraße, welche entsprechend den Planfeststellungsunterlagen zum Neubau der B 66 n der Aufnahme des Busverkehres dienen sollte. Auf diese Verkehrsfläche soll nunmehr verzichtet werden, da es bzgl. der Buslinienführung zukünftig eine andere Lösung im Norden des Gewerbeparkes Asemissen mit einer Verbindung zwischen der Gewerbestraße und der Alleestraße im Osten geben kann, die der Bedienqualität des ÖPNV ebenso entsprechen kann. Der Geltungsbereich reicht nunmehr im Süden bis an die geplante Rampe der Abfahrt von der B 66 n in Richtung Gewerbestraße. Im Südosten wird der Geltungsbereich entsprechend zurückgenommen. Hier verbleibt es bei der Festsetzung einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Brachfläche“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“.
Innerhalb des Plangebietes wird auf dessen Südseite eine 5,50 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Leopoldshöhe festgesetzt. Damit soll eine Erschließung für das östlich des Plangebietes liegenden Fläche gesichert werden (Fahrrecht).
Der Geltungsbereich hat nunmehr eine Größe von 0,77 ha anstatt 0,7 ha.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB soll parallel erfolgen.

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 Auswertung und den Abwägungsvorschlägen zu den Äußerungen aus der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Abwägungsmatrix) wird zugestimmt.

2. Die Geltungsbereiche der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ werden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Süden und Südosten verändert. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.

4. Gleichzeitig wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes („Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“) mit dem Erläuterungsbericht im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als Entwurf beschlossen.

5. Die Entwürfe sind mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Schemmel

Anlagen

- Abwägungsmatrix der Beteiligung gemäß §§ 2 (2), 3 (1), 4 (1) BauGB
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ – ENTWURF
- Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen, Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
- Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ – ENTWURF
- 19. Änderung des Flächennutzungsplanes – ENTWURF
- Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes – ENTWURF

Die Beschlussvorlage Nr. 7/2011 vom 12.01.2011 mit Anlagen (s. Einladung vom 13.01.2011 zur Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses am 27.01.2011, Seiten 33 – 121) wird hiermit komplett ersetzt.