

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 48/2015
zur Sitzung
des Ausschusses für Umwelt und
Klimaschutz

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	3. Juni 2015

Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ im Ortsteil Asemissen - Sachstandsbericht zur Durchführung eines Änderungsverfahrens i.V.m den Ausgleichsmaßnahmen

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	04.07.2013	Beratung Antrag auf Änderung Bebauungsplan und Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	18.06.2015	Sachstandsbericht
Hochbau- und Planungsausschuss	25.06.2015	Sachstandsbericht

Sachdarstellung:

Die Firma H & H Innovation, Gewerbestr. 11 im Gewerbegebiet Asemissen hat mit Schreiben vom 18.04.13 den Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsantrages für die Erweiterung ihres Betriebes gestellt (s. Druckvorlage 60/2013). Dem Bebauungsplanänderungsantrag hat der Hochbau- und Planungsausschuss zugestimmt.

Neben hochbaulichen Erweiterungen im Bereich des Gewerbegrundstücks westlich /nördlich der Gewerbestraße beantragt die Firma die Anlage von Stellplätzen außerhalb ihres Gewerbegrundstücks auf zurzeit im Bebauungsplan Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ festgesetzter rd. 2.000 m² großer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche).

Der Mehrbedarf an Stellplätzen für die Firma mit rd. 100 Beschäftigten ist bereits heute gegeben und wird sich durch die auf dem Betriebsgrundstück vorgesehenen Baumaßnahmen noch verstärken. Der Parkdruck ist an dem Standort bzw. in der Gewerbestraße bereits heute sichtbar, indem beidseitig im Straßenraum geparkt wird und das Parken auch in den Randbereichen und unbefestigten Flächen am Ende der Gewerbestraße stattfindet.

Alternativen bzgl. einer Bereitstellung von Fläche für rd. 60 Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sind diskutiert worden. Dabei zeigt sich, dass eine Bereitstellung von Fläche im Nahbereich des Betriebsstandortes nicht möglich ist. Daher verbleibt hier zur Lösung der Stellplatzproblematik nur die Inanspruchnahme von heute noch nicht zu Bauzwecken überplanter Fläche.

Die Lösung der Stellplatzproblematik bzw. des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum der Gewerbestraße ergibt sich zudem durch die in den Planfeststellungsunterlagen zum Bau der B 66n berücksichtigten

Busspur, die als sog. Verbindungsstraße in Verlängerung der Gewerbestraße in Richtung Alleestraße / Hansastraße verlaufen soll. Mithin wäre hier der Straßenraum am Ende der Gewerbestraße so zu gestalten, dass die Funktion als Verbindungsstraße für den öffentlichen Personennahverkehr erfüllt werden kann. Dieses macht es erforderlich, das beidseitige Parken im Straßenraum ohne Parkbuchten an dieser Stelle zu unterbinden.

Bei dem für die Stellplatzanlage in Anspruch zu nehmenden Bereich handelt es sich um eine Fläche, die im Westen unmittelbar an das Betriebsgrundstück der Firma H & H Innovation grenzt. Im Norden wird die Fläche durch die Bahnstrecke begrenzt. Östlich befinden sich Grünstrukturen. Südlich wird der Bereich durch die Verlängerung der Gewerbestraße mit wassergebundener Decke begrenzt.

Die Fläche ist ursprünglich konzeptioneller Bestandteil für die Entwicklung des Raums östlich des Gewerbegebietes Asemissen gewesen und ist in dem derzeitigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche sollte im Zusammenhang mit dem daran westlich und südlich sowie über die Bahnstrecke hinaus nördlich liegenden Freiraum eine grünräumliche Trennung u.a. zu dem Hofebereich zwischen der B 66 und der Bahntrasse mit dem erhaltenswerten in sich geschlossenen dörflich geprägten Siedlungsansatz bilden. Dieses als kulturhistorisch wertvoll eingeschätzte Ensemble soll mit typischen Freiraumstrukturen umgeben und nicht mit heranrückender Bebauung belastet werden.

In einem Ortstermin am 21. Mai 2015 u.a. unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe sind die Bedingungen für eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche erörtert worden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass

- die Fläche keine hochwertigen ökologischen oder artenschutzfachlichen Funktionen aufweist und keinen zwingenden Bestandteil innerhalb des Grünverbundsystems darstellt.
- eine grünräumliche Funktion dieser Fläche, die eine Trennwirkung zwischen dem Gewerbegebiet und den Hofensembles darstellt, in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Zwischen dem Gewerbegebiet und den Hofensembles befindet sich eine deutlich ausgeprägte Grünkulisse von dichten hochstämmigen Laubbäumen mit Unterwuchs, so dass eine Sichtbeziehung nicht gegeben ist.
- der Standort vom Norden durch die Bahntrasse und die nördlich anschließende Gewerbebebauung eine Prägung erfährt.
- der westlich anschließende Raum mit dem Großgrün einen Tabubereich darstellt.
- die Fläche ausschließlich für die Inanspruchnahme einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit einer Randbegrünung genutzt werden kann.
- der mit der Umsetzung der geplanten Stellplätze verbundene Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt in funktionsräumlichem Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet an geeigneter Stelle vollumfänglich auszugleichen ist.
- die Stellplatzanlage unter Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Grünstrukturen und des Grabens im Nordosten bei der Gestaltung grünräumlich einzubinden ist.

Für den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt wird zurzeit die Inanspruchnahme von gemeindlichen Flächen westlich des Gewerbegebiets im Bereich des Sussieksbachs geprüft. Hier bietet sich eine sinnvolle Entwicklung von Sukzessionsflächen im Zusammenhang mit dem Bachlauf an. Die Fläche ist bereits heute im Biotopflächenkataster der Gemeinde Leopoldshöhe. Über die genaue Fläche und die Maßnahme ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu entscheiden.

Vor diesem Hintergrund soll das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von ebenerdigen, offenen Stellplätzen eingeleitet werden.

Die Fläche ist zurzeit im Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans und der für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans geringe Flächengröße kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

Ebenso kann eine Betroffenheit des Regionalplans verneint werden. Die geringe Flächengröße steht hier nicht der regionalplanerischen Darstellung von Freiraum entgegen, so dass es hier keiner zusätzlichen Darstellung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich bedarf.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens u.a. unter- und miteinander abzuwägende Belange sind:

- Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" gemäß § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) und c) BauGB

- Belange der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch das Vorhaben und seine Folgewirkungen nicht gegeben.

Eine erhebliche Zunahme von Lärm-, Licht- und Staubimmissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

Auch die Erholungsfunktion der Freiraumbereiche südlich und westlich der Fläche wird nicht beeinträchtigt, da es sich bei der baulichen Erweiterung um einen kleinflächigen Eingriff handelt.

Insgesamt führt die Planung zu keiner Zunahme der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Pflanzen/Tiere (einschl. biologische Vielfalt) und Landschaft. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind mittlere Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Der Antragsteller zur Änderung des Bebauungsplans erachtet die Erweiterung seiner Betriebsfläche als Stellplatzfläche aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes als notwendig.

Alternativstandorte bzw. Alternativlösungen sind nicht vorhanden. Letztlich bleibt es bei der Notwendigkeit, am Standort der Firma zu erweitern.

In der Gesamtabwägung ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Auswirkungen der Planung

- für den Grünraum und Grünverbund nicht erheblich sind,
- natur- und artenschutzfachlich kompensier- und ausgleichbar sind,
- keine Schutzansprüche im Sinne des Immissions- und Nachbarschutzes berührt werden.

Bauleitplanverfahren und Baugenehmigung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Aufstellungsbeschluss erst nach den Sommerferien entsprechend dem Sitzungskalender der politischen Gremien erfolgen können.

Die Konzeptplanung für die Stellplatzanlage wird zurzeit als Grundlage für die Bebauungsplanänderung und den notwendigen Bauantrag erarbeitet.

Aufgrund der für die Firma H & H Innovation dringend notwendigen Lösung der Stellplatzfrage ist nicht ausgeschlossen, dass der Bauantrag vor den abschließenden Beschlüssen zur Bebauungsplanänderung von der Baugenehmigungsbehörde beim Kreis Lippe bearbeitet und genehmigt werden wird.

Dieses ist aufgrund der o.g. Gesamtabwägung aus gemeindlicher Sicht vertretbar und wird den Zielen des Betriebes ebenso gerecht, wie die kommunalen Belange ausreichend Berücksichtigung finden werden.

Zuständigkeitsordnung i.V.m Ausgleichsfläche

Aufgrund der Änderung der Zuständigkeitsordnung im Rat am 19.03.2015 und dem zuvor aufgezeigten Abhängigkeiten zwischen Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigung mit einem engen zeitlichen Projektplan, der durch die Sitzungspause noch verstärkt wird, informiert die Verwaltung bereits heute über den Sachstand und die beabsichtigte Vorgehensweise, insbesondere bzgl. der Ausgleichsflächensituation.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung ist die Stellungnahme des Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz einzuholen. Aufgrund des oben dargelegten Zeitdruckes wird bereits heute um Stellungnahme gebeten, obwohl der Aufstellungsbeschluss erst in den Sitzungen nach der Sommerpause erfolgen kann.

Damit beide zuständige Fachausschüsse über die selben Informationen zu dieser Planung verfügen, werden zu diesem Zeitpunkt die Unterlagen vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Dem Sachstandsbericht und der Vorgehensweise zum Bauvorhaben und den Ausgleichsmaßnahmen „Stellplatzanlage H+H Innovation“, Gewerbestraße 11 im Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ wird zugestimmt

Schemmel

Anlagen

Anlage 1

Lage des Geltungsbereiches der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ sowie Lage des potenziellen Raums für die Ausgleichsfläche
(M. 1: 5.000)

Anlage 2

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe