Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 63/2017
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB IV Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Herr Raddatz**
Telefon:	**05208/991-272**
Datum:	**25. August 2017**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“
hier: Beschlüsse über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	07.09.2017	

Sachdarstellung:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschloss in seiner Sitzung im Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“ und empfahl den Erlass einer Veränderungssperre.
Im Planungsgebiet bestehen bereits beantragte Bauabsichten (u.a. die Errichtung einer Gewerbehalle mit Büroanbau nördlich des Schuckenteichweges).
Die Erarbeitung eines Vorentwurfes für den Bebauungsplan wurde durch die Grundeigentümer veranlasst.
Die ersten Planungsüberlegungen wurden zwischen Verwaltung und dem Planungsbüro Tischmann & Schrooten abgestimmt und werden in der Sitzung vorgestellt. Vorgestellt werden zwei Planvarianten, die sich durch die Erschließungsplanung unterscheiden.
Die Begründung des Vorentwurfes wird nachgesandt.

Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Regelung der Bodennutzungen im Geltungsbereich. Die Nachnutzung bereits genutzter Flächen soll vorbereitet werden und Flächen, die bisher nicht bebaubar sind, erstmalig einer Nutzung zugeführt werden. Das städtebauliche Konzept sieht verschiedene Nutzungsarten vor. Von einer Wohnnutzung im Norden des Plangebietes über eine Mischnutzug entlang der Hauptstraße bis zu gewerblichen Nutzungen im Süden und Osten des Plangebietes.
Die zukünftigen Nutzungen sollen durch ein Bebauungsplanverfahren konfliktfrei geordnet werden. Alle öffentlichen und privaten Belange können ermittelt werden. Hierzu gehört auch der Bestandsschutz der bereits vorhandenen Nutzungen (u.a. der ansässigen Gewerbebetriebe, z.B. Sägewerk). Die vorhandenen Nutzungen dürfen durch eine Planung nicht in ihren Nutzungsrechten beeinträchtigt werden.
Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes können auch gestalterische Aspekte in die Planung der Gemeinde eingestellt werden. Hier ist die mitprägende Wirkung des Bereiches für den Ortseingang zu bedenken.
Eine städtebaulich geordnete Nutzung des gesamten Areales ist nur durch ein gemeinsames Entwicklungskonzept möglich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher notwendig.

Verfahren / weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt („Vollverfahren“). Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mindestens zweimal die Möglichkeit, Äußerungen und Stellungnahmen zur Bauleitplanung abzugeben (Frühzeitige Beteiligung und Auslegung).
Die vorgestellte Planungsüberlegung ist als Vorentwurf die Grundlage der frühzeitigen Beteiligung für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“ ausreichend. Es wurden zwei Erschließungsvarianten erarbeitet. Dieser Planungsstand dient der frühzeitigen Vorstellung der gemeindlichen Planungsüberlegungen und lässt noch Spielraum für weitere Planungsüberlegungen und Konkretisierungen im weiteren Verfahren.
Im weiteren Verfahren werden noch die Erarbeitung eines Umweltberichtes (inklusive Eingriffsbilanzierung) und die Aktualisierung des Immissionsschutzgutachtens notwendig.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan zu ändern, besteht auf Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes nach heutigem Kenntnisstand deshalb nicht.
Die Veränderungssperre ist rechtskräftig und gilt für zunächst zwei Jahre. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Entscheidung über Bauvorhaben, die eine Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren können, ist in dieser Zeit ausgesetzt. Ausnahmen von der Veränderungssperre sind möglich, wenn die Planung der Gemeinde einen Stand erreicht, mit dem absehbar ist, dass Bauvorhaben eine Planrealisierung nicht unmöglich machen oder erschweren.

Kosten

Die Kosten des Planverfahrens tragen einzelne Grundeigentümer. Planungskosten entstehen der Gemeinde Leopoldshöhe nicht.

Beschlussvorschlag:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes (Vorentwurf) durchzuführen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Schemmel