

# STADT BAD SALZUFLEN

Der Bürgermeister

# BESCHLUSS-VORLAGE

- öffentlich -

Aktenzeichen:	Bplan 0719 A/I 61.2 Hm
federführend:	61 Stadtplanung und Umwelt
Antragsteller:	

Datum

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

.02.2010

40/2010

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2010	

## Betreff:

Bebauungsplan Nr. 0719 A/I "Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße, Teilbereich A", Ortsteil Lockhausen.

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

## Beschlussvorschlag:

### 1. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0719 A/I "Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße, Teilbereich A", Ortsteil Lockhausen wird um einen Teilbereich reduziert und einen weiteren Bereich vergrößert. Der veränderte Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in „intensiver Form“ – Planaushang für die Dauer eines Monats und Bürgerversammlung – beschlossen.

Dr. Honsdorf

## **Sachdarstellung:**

### **1. Verfahren**

Der vom Rat der Stadt Bad Salzuflen in seiner Sitzung am 07.02.2007 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 0719A „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße, Teilbereich A“ ist mit Urteil vom 11.09.2008 vom OVG Münster für das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen eines Normenkontrollantrags mehrerer Anlieger aus formellen Gründen (Art der öffentlichen Bekanntmachung) für unwirksam erklärt worden.

Mit großer Mehrheit hat sich der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss dafür ausgesprochen, über ein neues Bebauungsplanverfahren das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des Gewerbegebietes an der Leopoldshöher Straße als Teil des interkommunalen Gewerbegebietes OWL zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0719 A/I „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße, Teilbereich A“, wurde vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 12.11.2008 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im klassischen Verfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um einen Teilbereich reduziert.

### **2. Ziele der Planung**

Der Planung zum Interkommunalen Gewerbegebiet vorausgegangen waren Untersuchungen der Stadt Bad Salzuflen, die bereits in den Jahren 1990/91 begannen, eine alternative Standortsuche zur Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen in ausreichendem Umfang durchzuführen. Als Konsequenz der darauf folgenden Untersuchungen und Abstimmungen wurde auch das von dieser Planung betroffene Gebiet seinerzeit in die Voruntersuchungen einbezogen und schließlich als wesentlicher Entwicklungsstandort für Gewerbe- und Industrieflächen ausgewählt.

Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet in zwei Abschnitten zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung ist dabei die topographische Situation des Gebietes, das von einem Höhenpunkt etwa in der Mitte sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Süden und Osten abfällt. Dadurch ergibt sich eine Zweiteilung des Entwässerungssystems und somit eine erschließungstechnische Abschnittsbildung, die das Gebiet in einen nördlich gelegenen 1. Bauabschnitt und einen südlichen 2. Bauabschnitt aufteilt. Die Abschnittsbildung ermöglicht neben einer wirtschaftlich sinnvollen zweiteiligen Erschließung auch eine unter Vermarktungsgesichtspunkten vernünftige abschnittsweise Entwicklung der Flächen. Dieser Bebauungsplan schafft nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt.

Ziel soll es dabei sein, eine möglichst konsensgetragene Planung zwischen den öffentlichen Belangen (z.B. Schaffung von Gewerbeflächen) und den privaten Interessen der Grundstückseigentümerin / Interkomm sowie der Bürger und Anwohner zu entwickeln. Die Verwaltung hat neben der gesetzlich vorgeschriebenen Durchführung des Verfahrens einen gerechten Interessensausgleich für eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzubereiten.

### **3. Inhalte der Planung**

Aufgrund der hohen Lagegunst des Plangebietes an der A 2/ L 712n und des teilweise bereits gewerblich geprägten Umfeldes sollen die Bauflächen als Gewerbegebiete und als Industriegebiete (§§ 8, 9 BauNVO) entwickelt werden.

Da gemäß der Zielsetzung des Plangebietes insbesondere größere Betriebe angesiedelt werden sollen, werden Grundstücksgrößen unter 2000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen insbesondere auf den zentrumsbezogenen Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Neben den Vorgartenbereichen soll das gesamte Plangebiet zur bestmöglichen Einbindung in das Landschaftsbild durch eine intensive Eingrünung eingerahmt werden.

Wesentliche Änderungen der Planung gegenüber dem vom OVG Münster aufgehobenen Bebauungsplan von 2007:

- Der vorgesehene Kreisverkehr an der Leopoldshöher Straße entfällt. Die Erschließung von der Leopoldshöher Straße aus erfolgt nicht mehr über einen Kreisverkehr sondern über eine T-Kreuzung. Die vorliegende Straßenplanung ist mit dem Kreis Lippe abgestimmt.
- Speditionen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind zur Vermeidung von Lärmkonflikten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
- Im Baugebiet ist die topographische Situation mit der Kuppenlage zu berücksichtigen, was zur Folge hat, dass die Gebäude teilweise sehr weit sichtbar sind. Daher wurden im südöstlichen Teilbereich im GI-Gebiet das für eine eingeschränkte industrielle Nutzung vorgesehen ist, die Gebäudehöhen von 16 m auf maximal 14 m reduziert. Dies wurde mit der Interkomm GmbH und dem Landesverband Lippe abgesprochen.
- Im GI-Gebiet wurden die IFSP (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) nach Vorgabe des neuen Schallgutachtens von 2009 (AKUS GmbH) reduziert.
- Im GE(e)1-Gebiet entlang der Sölter Straße wird ein Nachtbetrieb generell ausgeschlossen (Schallgutachten von 2009, AKUS GmbH).
- Südlich der Sölter Straße wird ein neues Regenklärbecken festgesetzt, da im bisher vorgesehenen Bereich im Norden am Bexter Bach Baugrundprobleme aufgetreten sind.

Die Verwaltung schlägt vor, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des neuen Bebauungsplanes Nr. 0719 A/I "Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße, Teilbereich A", Ortsteil Lockhausen, zu beschließen.

#### Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan zum geänderten Geltungsbereich

Anlage 2 Zeichnerische Festsetzungen

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Teil I

Anlage 5 Teil II Umweltbericht - Entwurf