

STADT BAD SALZUFLEN

Der Bürgermeister

BESCHLUSS-VORLAGE

- öffentlich -

Aktenzeichen:	61.2 MHe
federführend:	61 Stadtplanung und Umwelt
Antragsteller:	

Datum

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

18.02.2015

50/2015

Finanzielle Auswirkungen:

Kostendeckungsvorschlag:

Auftrag: 61069095
Sachkonto: 7853300

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen **nicht** zur Verfügung

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Planungs- und Stadtentwicklungs-
ausschuss

03.03.2015

Betreff:

Rahmenkonzept "Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße"

Beschlussvorschlag:

Das Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ wird als Grundlage für die weitere gewerbliche Entwicklung östlich der Leopoldshöher Straße beschlossen. Das Rahmenkonzept bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Rahmenkonzeptes, ein Schallgutachten erstellen zu lassen, welches die Gliederung des Gewerbegebietes (Bebauungsplan und Erweiterungsfläche) sowie die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten vorbereitet.

Rolf Oberweis
Erster Beigeordneter

Sachdarstellung:

Planungsanlass / Planungsziele

Die Stadt Bad Salzuflen plant bereits seit längerem im Ortsteil Lockhausen, östlich der Leopoldshöher Straße ein Gewerbe- und Industriegebiet zu etablieren. In seiner Sitzung am 04.09.2014 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, die Bebauungsplanverfahren 0719 A / I und 0719 B zusammen in einem einzigen Bebauungsplanverfahren zu überplanen.¹ Dieses neue Bebauungsplanverfahren trägt die Bezeichnung 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“.

Weiterhin hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Rahmenkonzept zu erarbeiten, um langfristig die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung an diesem Standort offenzuhalten. Dazu soll über den Bebauungsplan 0723 hinaus, eine östlich anschließende Erweiterungsfläche bereits im neuen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Die Planungsinhalte für den gesamten in Rede stehenden Bereich werden im vorliegenden Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ zusammengefasst.

Inhalt des Rahmenkonzeptes

Das Rahmenkonzept ist das Ergebnis der Prüfung genereller planungsrelevanter Belange. Die folgenden Kernthemen wurden in Bezug auf die Planinhalte des Rahmenkonzeptes untersucht: Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung, Landschaftsplan, Art der baulichen Nutzung, überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Niederschlagswasserbeseitigung, verkehrliche Erschließung und Auswirkungen der Verkehre.

Es ist festzustellen, dass die Planung des Gewerbegebietes Leopoldshöher Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0723 den Ziele des Regionalplanes entspricht. Im Bereich der Erweiterungsfläche stehen Ziele zur Sicherung des Freiraumes der Gewerbeentwicklung entgegen. Die Auswertung des Landschaftsplanes Nr. 3 der Stadt Bad Salzuflen führt zu einem ähnlichen Ergebnis. Eine Änderung des Regionalplanes oder wahlweise eine entsprechende Eingabe bei der Neuaufstellung des Regionalplanes sind für die Nutzung der Erweiterungsfläche erforderlich.

Der Entwurf des Rahmenkonzeptes berücksichtigt u. a. die Abstände zwischen den vorhandenen Wohnnutzungen und den erwarteten Gewerbebetrieben. Des Weiteren sind Kompensationsflächen als Pufferzonen zwischen Wohnen und Gewerbe sowie als Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft vorgesehen. Die Lage der Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung ergibt sich aus dem Relief des Plangebietes. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ergibt sich aus den mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Zufahrten zum Gewerbegebiet, der Größe der nachgefragten Gewerbegrundstücke und den bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

Verkehrsgutachten

Zum Rahmenkonzept wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zwei Prognosefälle betrachtet. Der erste Prognosefall (Planfall 1) entspricht der Realisierung des Gesamtgebietes, bestehend aus dem Bebauungsplan 0723 und der o. g. Erweiterungsflächen. Der zweite Prognosefall (Planfall 2) hat lediglich die Realisierung des Bebauungsplangebietes zum Gegenstand.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die entstehenden Neuverkehre im Planfall 1 nicht problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden können. Insbesondere an den Anbindungen „Leopoldshöher Straße / Ostwestfalenstraße (L712N)“ und „Leopoldshöher Straße / Zentralzufahrt zum Plangebiet“ ergeben sich Kapazitätsengpässe und teilweise Überlastungen der Knotenpunkte. Auch der Knotenpunkt „Leopoldshöher Straße (K5) / AI-

¹ DS 124/2014

tenhagener Straße / Thomas-Dachser-Straße“, an dem bereits mehrere Gewerbenutzungen angebunden sind, weist für Planfall 1 lediglich eine mangelhafte Verkehrsqualität auf.

Die Betrachtung des Planfalls 2 zeigt, dass die entstehenden Verkehre wesentlich besser über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden können. Lediglich der Knotenpunkt „Leopoldshöher Straße (K5) / Ostwestfalenstraße (L712n)“ (Rampe Süd) müsste durch einen Knotenpunktumbau ertüchtigt werden.

Nächste Schritte

Zur Fortsetzung der Planung ist die Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich. Als Basis soll das vorliegende Rahmenkonzept dienen. Es ist zu berechnen, wie laut die Nutzungen im Plangebiet maximal sein dürfen, ohne die schalltechnischen Orientierungswerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu überschreiten. Ziel ist die Gliederung des Plangebietes unter Schallemissionsgesichtspunkten und die Festlegung von Schallobergrenzen (Lärmemissionskontingente) für die einzelnen Teilflächen. Außerdem wird der zu erwartende Verkehrslärm im Rahmen des Schallgutachtens untersucht.

Anschließend kann das Bebauungsplanverfahren 0723 „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“ mit der Erarbeitung des Vorentwurfes fortgesetzt werden.

Kosten

Für die Planungen zum Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße sind Gelder im Haushalt 2015 eingestellt.

Anlage: Rahmenkonzept „Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße“