


Anlage 1

<b>Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen</b> Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz	<b>Auskunft erteilt:</b>		<b>Datum</b>
	Herr Stöcker	980-417	12.07.2017

**Protokoll**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Bürgerbeteiligung im Rahmen**

- der 186. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“

am 06.07.2017 um 18.00 Uhr in der Heimatstube in Hörste, Hörster Straße 136

Teilnehmer / Verfahrensablauf		
Versammlungsleiter	Herr Dr. Neuhoff	Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses(SEA)
Verwaltung	Herr Bühmeier	Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz
	Herr Stöcker	Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz
Ortsvorsteher	Herr Buttler	OV Hörste
Anzahl der Besucher	10	s. beigefügte Teilnehmerliste
darunter folgende Rats- und Ausschussmitglieder	Herr Cramer	
Beginn der Veranstaltung	18:00 Uhr	
Ende der Veranstaltung	18:50 Uhr	

<b>Herr OV Buttler</b>	eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die anwesenden Bürger, die teilnehmenden Rats- und Ausschussmitglieder sowie die Vertreter der Verwaltung.
<b>Herr Dr. Neuhoff</b>	begrüßt als Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses die Anwesenden. Er erläutert den Zweck der Veranstaltung insbesondere im Hinblick auf § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie das weitere Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Er verweist darauf, dass ein Ergebnisprotokoll dieser Veranstaltung angefertigt werde, das beim Fachdienst 61 anschließend eingesehen werden könne.
<b>Herr Bühmeier</b>	erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation die langfristigen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung im Bereich westlich der Schleusenstraße. Er geht auf die Inhalte und rechtliche Bedeutung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes ein. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Planbereich müsse geändert werden, um auf dieser Grundlage einen Bebauungsplan aufstellen zu können. Er weist darauf hin, dass am westlichen Siedlungsrand zwei gewerbliche Betriebe vorhanden seien, die nicht in den Rahmen der nun beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes passten. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, also dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung, sei eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Um den gewerblichen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und zugleich die Belange der Anwohner zu berücksichtigen, solle für beide Betriebe im Bebauungsplan entsprechend eine Fremdkörperfestsetzung festgesetzt werden. Damit werde für die vorhandenen Betriebe Köhler und Büttner ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen könnten dann ausnahmsweise zugelassen werden. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebäude durch Immissionen der Betriebe seien zu vermeiden. Anschließend führt Herr Bühmeier kurz die Möglichkeiten der Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung aus.
<b>Herr Cramer</b>	fragt an, ob die Fremdkörperfestsetzung auch für einen vorhandenen Lohnunternehmer am Herlar 37 möglich sei.

<b>Herr Bühlmeier</b>	antwortet, dass das Grundstück sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinde und er somit in diesem Bereich nicht anwendbar sei. Planungsrechtlich werde die straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße „Herlar“ nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt, die Abgrenzungen des Innenbereichs erfolge hier über eine Ergänzungssatzung.
<b>Herr Dr. Neuhoff</b>	ergänzt, dass durch die Ergänzungssatzung einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Innerhalb dieses Geltungsbereiches sei ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge.
<b>Herr Bühlmeier</b>	teilt mit, dass im Zuge der 186. Änderung des Flächennutzungsplanes der Planbereich der Ergänzungssatzung Nr. 16 Hörste „Herlar“ mit einbezogen werden soll. Dieser Bereich sowie auch der Bereich westlich der Schleusenstraße soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.
<b>Herr Schröder</b>	erkundigt sich nach dem Unterschied zwischen Innen- und Außenbereich §§ 34 und 35 BauGB.
<b>Herr Dr. Neuhoff</b>	erläutert, dass der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für den sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ gilt, das seien die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, die nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind. Als Außenbereich gem. 35 Baugesetzbuch (BauGB) würden Gebiete bezeichnet, die außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Der Außenbereich solle grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dennoch seien einige privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig, z.B. landwirtschaftliche Betriebe. Der Bebauungsplan gem. § 30 Baugesetzbuch beziehe sich immer auf ein festgelegtes Gebiet, dem sogenannten Geltungsbereich und beinhalte rechtsverbindliche Festsetzungen über die städtebauliche Ordnung. Ein qualifizierter Bebauungsplan müsse mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen in Verbindung enthalten.
<b>Herr Köhler</b>	Eigentümer des Betriebes „Garten- & Landschaftsbau GmbH“ befürwortet die Planung, da durch die geplante Fremdkörperfestsetzung eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung für seinen Betrieb erreicht werde.
<b>Herr Cramer</b>	regt an, die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im südlichen Bereich zu erweitern, damit auf den unbebauten Grundstücksflächen zusätzliche Wohngebäude errichtet werden könnten. Die erforderliche Erschließung könnte östlich von der Schleusenstraße vorgenommen werden.
<b>Herr Dr. Neuhoff</b>	entgegnet, dass eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich im Einklang mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur stehen solle. Ob und inwieweit angrenzende Grundstücksflächen nun mit einbezogen werden können solle von der Verwaltung im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft werden.
<b>Herr OV Buttler</b>	befürwortet den Vorschlag von Herrn Cramer, in dem Bereich südlich der Straße „Am Sandberg“ weitere Bauplätze zur Verfügung zu stellen.
<b>Herr Dr. Neuhoff</b>	weist darauf hin, dass diese Flächen sich im Außenbereich befinden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dar. Für eine geplante Umnutzung in Richtung Wohnbauflächen seien entsprechend Ausgleichs- bzw. Waldersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Da eine Überarbeitung des Bebauungsplanes zu Verzögerungen führen würde, solle die Fläche bei diesem Bauleitplanverfahren nicht einbezogen werden. Zukünftig könne sie allerdings Berücksichtigung finden.
<b>Herr Schröder</b>	fragt nach einem alten Kirchweg der in der Vergangenheit zwischen Herlar und Hörste vorhanden war. Sei hierfür noch eine städtische Grundstücksflächen vorhanden?

Herr Stöcker	antwortet, dass dieser Hinweis von der Verwaltung geprüft werde.
Herr Dr. Neuhoff	schließt gegen 18.50 Uhr das Bürgergespräch mit dem nochmaligen Hinweis, dass nach dem Bürgergespräch noch die Möglichkeit bestehe, im Fachdienst Stadtplanung weitere Anregungen und Stellungnahmen vorzubringen.

gez. Neuhoff.....  
(Dr. Neuhoff)  
Vorsitzender des  
Stadtentwicklungsausschusses  
der Stadt Lippstadt

.....  
(Stöcker)  
Protokollführer