



Vorlage Nr. 315/2018

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Voigt

Telefon: 02941 980-407

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	22.11.2018
Rat	10.12.2018

TOP **Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg,,
in Bad Waldliesborn“
hier: Beschluss Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“ in Bad Waldliesborn wird eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen (Anlage 1).

Anlage 1: Satzung Veränderungssperre

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	---	---

Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein

Sachdarstellung

Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“ wird im Norden begrenzt durch den Jagdweg, im Osten durch den Lambertweg (K 54) und im Süden und Westen durch die Kaltestrot.

Schon der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1980 stellte in etwa das heute bestehende Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche dar. Um in dem Stadtteil Bad Waldliesborn Ansiedlungen gewerblicher Betriebe als auch die Erweiterung bestehender Betriebe zu ermöglichen, wurde im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Westen bis zur Kaltestrot vorgenommen. Vordringlich sollte diese Erweiterung dazu dienen, an den Standort Bad Waldliesborn gebundenen Unternehmen die Ansiedlung außerhalb des Kurgebietes zu ermöglichen.

Mit der staatlichen Anerkennung als Heilbad war die Auflage verbunden, gewerblich genutzte Einrichtungen im Kurgebiet von Bad Waldliesborn nicht mehr zu betreiben. Seit dieser Zeit ist durch Bauleitpläne für das Kurgebiet eine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen unterbunden worden. Aus diesem Grunde beschloss der Rat der Stadt Lipstadt, das Gewerbegebiet Seilerweg zu erweitern. Ziel der Planung war es, hier vorzugsweise Betriebe anzusiedeln, deren gewerbliche Nutzung an den Standort des Kurortes gebunden ist und die eine gewerbliche Versorgungsfunktion in Bad Waldliesborn übernehmen. Hingegen sollten keine Nutzungen möglich sein, die sich aufgrund ihrer Emissionen nachteilig auf das Kurgebiet auswirken könnten. Ebenso sollten Nutzungen ausgeschlossen werden, die die im Kurgebiet vorhandene Versorgungs- und Infrastruktur schwächen könnten.

Bedingt durch die besondere städtebauliche und wirtschaftliche Struktur des Kurortes sollte der Ausschluss dieser Nutzungen die vorhandene konzentrierte Versorgung des Kurortes im Kurbereich sichern und stärken. Darüber hinaus sollte hierdurch auch bewirkt werden, dass die Erweiterungsflächen für die gewerblichen standortgebundenen Nutzungen mit Versorgungsfunktion für den Ortsteil vorbehalten bleiben.

Die Erweiterungsflächen sollten über eine nach Norden abgewinkelte Verlängerung des Seilerweges erschlossen werden (Wendeschleife südlich des Jagdweges). Von einer Anbindung des Seilerweges an den Jagdweg wurde abgesehen, da diese zur Erschließung des Gewerbegebietes nicht erforderlich ist und den Ausbau des Jagdweges entbehrlich macht. Der Jagdweg sollte ausschließlich wie bisher der Erschließung der Gehöfte und Wohngebäude im Außenbereich dienen. Entlang des Jagdweges wurde aus diesem Grund ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um zu gewährleisten, dass keine gewerblichen Verkehre über diesen Wirtschaftsweg abgewickelt werden. Ausnahmsweise können jedoch für betriebszugehörige Wohnnutzungen eine Erschließung vom Jagdweg zugelassen werden, da hiervon keine verkehrlichen Nachteile für den Weg erwartet werden.

Auch wenn im westlichen Plangebiet Betriebe der Abstandsklasse V zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen geführt hätten, wurde diese Abstandsklasse bewusst ausgeschlossen, da diese Betriebe und Anlagen häufig Luftemissionen bewirken können, die mit nachteiligen Auswirkungen für das Kurgebiet verbunden sein

könnten. Darüber hinaus handelt es sich hierbei um Betriebe, die keine versorgenden Funktionen für den Kurort haben. Für derartige Betriebe sind geeignete Gewerbe- und Industrieflächen insbesondere in dem Gewerbegebiet "Am Wasserturm" vorhanden.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt und Umplanung entbehrlcher Flächen

In seiner Sitzung am 25.01.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss das „Siedlungsverteilungsmodell“ für die Wohnbau- und Gewerbeflächen des FNPneu sowie den Antrag zur Änderung des Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis beschlossen.

Vorangegangen war die Erarbeitung eines Gutachtens für den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Lippstadt. Die Methodik und die Ergebnisse des Gutachtens wurden mit Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg besprochen und seitens der Bezirksregierung als solide und methodisch fundierte Ausarbeitung angesehen.

Auf dieser Basis wurde an einem „Siedlungsverteilungsmodell“ der Wohnbauflächen für Lippstadt gearbeitet, welches sich im Wesentlichen an den Vorgaben der seinerzeit durchgeführten lokalen Arbeitskreise zum FNP, des oben genannten Gutachtens von SSR (Schulten Stadt und Raumplanung) und den zu beachtenden Vorgaben der Landesplanung orientiert. Dieses Verteilungsmodell wurde mit Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg und mit den Ortsvorstehern diskutiert. Im Rahmen dieser Abstimmungsgespräche ergaben sich für einzelne Stadtteile verschiedene zusätzliche „Arbeitsaufträge“, die von der Verwaltung abgearbeitet wurden.

Parallel zu den Arbeiten am Verteilungsmodell der Wohnbauflächen wurde eine Gewerbeflächenbedarfsabschätzung für den FNPneu erstellt. Diese Bedarfsabschätzung wurde im Laufe des Jahres 2017 auch schon in Teilbereichen mit Vertretern der Bezirksregierung diskutiert und im Januar 2018 noch einmal im Detail überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die angestrebte Neuausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie die derzeit stattfindenden Umstrukturierungen im Bereich der östlichen Kernstadt haben auch Auswirkungen auf den Regionalplan, sodass seitens der Stadt Lippstadt bei der Bezirksregierung Arnsberg ein formeller Antrag auf Änderung des Regionalplans, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis gestellt wurde.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Neuaufstellung des neuen Flächennutzungsplanes aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von neuen Bauflächen immer wieder die „Rücknahme von bestehendem Baurecht“ in einzelnen Bereichen diskutiert. In seiner Sitzung am 19.06.2008 fasste der damalige Planungs- und Umweltausschuss schon entsprechende Beschlüsse zur Rücknahme von bestehendem Baurecht. Bei der Erarbeitung des aktuellen Siedlungsflächenverteilungsmodells wurden deshalb auch noch einmal intensiv die größeren Flächen betrachtet, welche seit Jahren in der Statistik der Reservebauflächen unverändert auftauchen und dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung gestellt werden. In einigen Ortsteilen konnten seit dem „Rücknahmebeschluss von 2008“ durch intensive Verhandlungen Flächen mobilisiert und so zwischenzeitlich dem Grundstücksmarkt zugeführt werden.

Andere Flächen hingegen sind jedoch weiter dem Grundstücksmarkt entzogen. Da durch dieses langjährige Zurückhalten von Bauflächen (Wohn- und auch Gewerbeflächen) eine zukunftsfähige Weiterentwicklung in manchen Ortsteilen nicht mehr gewährleistet werden kann, hat der Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 08.03.2018 beschlossen, für vorhandene Reserveflächen in bestehenden Satzungen (z. B. Bebau-

ungsplan) sowie für Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welche dauerhaft nicht umgesetzt werden können, eine planerische Umwandlung dieser Flächen vorzunehmen. Die Verwaltung wurde deshalb beauftragt, parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und zur Erarbeitung des Regionalplanes verfahrensrechtliche Schritte zur Umplanung der entbehrlichen Flächen einzuleiten. Hierzu zählen auch größere Flächenkontingente im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“.

Darstellung im neuen Flächennutzungsplan

Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Seilerweg soll nun die Rücknahme der über Jahre nicht aktivierbaren Gewerbeflächen erfolgen (siehe Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 162). Die hier zurückgenommenen Gewerbeflächen werden bei der geplanten Darstellung des neuen GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) im Regionalplan (laufendes Änderungsverfahren) berücksichtigt. Ohne die Rücknahme der hier dargestellten Gewerbeflächen reduziert sich der neu darzustellende GIB im Regionalplan.

Mit Schreiben vom 13.09.2018 wurden die von der Rücknahme betroffenen Eigentümer über das angestrebte Änderungsverfahren bzw. die Rücknahme der Flächen in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Ein Eigentümer, der sich in den vorangegangenen Jahren kontraproduktiv gegen die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes verhalten hat, hat nun im Rahmen der Beteiligung zur Rücknahme der westlichen Gewerbeflächen Bauvoranfragen eingereicht.

Da die Möglichkeit der Zurückstellung dieser Baugesuche nicht als Mittel zur Sicherung der Zielsetzungen des Bebauungsplans ausreicht, ist die Aufstellung einer Veränderungssperre erforderlich. Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Wird der Bebauungsplan vor dem Ablauf der Veränderungssperre rechtsverbindlich, tritt die Veränderungssperre außer Kraft und die Bauvorhaben werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beurteilt. Die von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücke sind im Lageplan dargestellt und identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zur Sicherung der o.g. Planungsziele wird der Stadtentwicklungsausschuss gebeten, dem Rat zu empfehlen, eine Veränderungssperre für den Bereich der Teilaufhebung (Vorlage 325/2018) des Bebauungsplanes Nr. 162 „Gewerbegebiet Seilerweg“ zu erlassen.