



Vorlage Nr. 221/2023

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Dalhoff

Telefon: 02941/980-418

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	24.08.2023
Rat	25.09.2023

TOP	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 347 Hörste „Heideweg,,</p> <p>hier: a) Vergrößerung des Geltungsbereiches</p> <p>b) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>c) Ergebnisse der erneuten Bürgerbeteiligung und erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</p> <p>d) Satzungsbeschluss</p>
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 347 Hörste „Heideweg“ wird gegenüber dem Beschluss zur Offenlage im westlichen Bereich aufgrund einer Umstrukturierung der Fuß- und Radverbindung vergrößert.
- b) Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 347 Hörste „Heideweg“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. der Abwägungstabelle in der Anlage 5 werden beschlossen.
- c) Die Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 347 Hörste „Heideweg“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. der Abwägungstabelle in der Anlage 5 werden beschlossen.
- d) Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 347 Hörste „Heideweg“ (Anlage 1) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung (Anlage 2) wird zugestimmt.

Beratungsergebnis

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

Unterschrift

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 347
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 347
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 5: Abwägungstabelle

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan?**Nein****Sachdarstellung**Planungsziel:

Seit 1997 besteht der Lohn- und Schweißbetrieb Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH (mittlerweile Köhler Metalltechnik GmbH) südlich des Ortsteils Hörste. Im Laufe der Jahre wurde der Anteil der Lohnarbeiten kleiner und der Bereich Schweiß- und Maschinentechnik immer größer. Mit der stetig steigenden Auftragslage sind zwischenzeitlich 10 Angestellte aus der unmittelbaren Umgebung beschäftigt. Folglich stoßen die Arbeits- und Produktionsflächen mittlerweile an ihre Grenzen und auch hinsichtlich der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien sowie der Arbeitssicherheit ist eine bauliche Erweiterung erforderlich. Es werden die Errichtung einer Fertigungshalle sowie eine Gebäudes für Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsräume mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 1.250 m² angestrebt. Die neue Fertigungshalle soll die aktuellen Standards im Bereich der Schweiß- und Maschinentechnik erfüllen und somit auch den notwendigen Einbau von Hebewerkzeugen ermöglichen.

Die planerische Zielsetzung liegt in der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung der Köhler Tor- und Zaunsysteme GmbH am heutigen Standort. Damit einher geht die Sicherung der mit dem Betrieb verbundenen Arbeitsplätze. Außerdem ist die natürliche Funktion von Natur und Boden zu berücksichtigen und auszugleichen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan wurde damals ebenfalls die 209. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen, da das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurde. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung des Plangebietes in gewerbliche Bauflächen geändert, sodass kein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mehr notwendig ist.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt, welches Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässt. Ausnahmsweise zulässig sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet auf 0,8 festgesetzt und folgt somit den Orientierungswerten für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. In Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die geplante Entwicklung ermöglicht. Der Entwurf orientiert sich an den vorhandenen Strukturen und die Ausdehnung des Betriebes in die Fläche bleibt auf das Notwendige beschränkt.

Durch die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen soll die landschaftliche Einbindung des Betriebsgeländes sichergestellt werden. Zudem werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die allgemeine Anbindung des Plangebietes sowie die Durchquerbarkeit für den Fuß- und Radverkehr gewährleisten zu können.

Bisheriger Verfahrensverlauf:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.05.2022 – 20.06.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.05.2022 – 20.06.2022
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.10.2022
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.07.2023 bis einschließlich 10.08.2023

Öffentlichkeitsbeteiligung

Es sind sowohl in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Auch in der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB führten die Stellungnahmen zu einer Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie zu einer Vergrößerung des Geltungsbereiches, um eine Eingrünung der Betriebsflächen sicherstellen zu können. Dementsprechend wurden ebenso die Ausgleichsflächen angepasst. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht geäußert. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderten keine Änderungen der Planung. Allerdings wurde durch den Betrieb angestoßen, die Fuß- und Radverbindung (die derzeit über das private Grundstück verläuft) auf die westliche Seite des angrenzenden Grabens zu verlegen und im Zuge dessen den entlang des Betriebsgeländes nach Süden führenden Fußweg aufzugeben. Dazu hat Herr Buttler am 19.06.2023 einen Ortstermin mit Personen aus Nachbarschaft, Vereinen sowie interessierten Bürgern durchgeführt und ein Stimmungsbild eingeholt. Daraus erfolgte die Anpassung im Bebauungsplan mit einer erneuten Beteiligung. Durch die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB ergaben sich keine Bedenken hinsichtlich der Umstrukturierung. Eine detaillierte Auflistung sämtlicher Stellungnahmen können dem Abwägungsdokument (Anlage 5) entnommen werden.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Schritt steht der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 347 Hörste „Heideweg“ gem. § 10 BauGB an. Der Ausschuss wird gebeten dem Rat der Stadt Lippstadt die Beschlüsse zu empfehlen. Der Rat der Stadt Lippstadt wird gebeten die Beschlüsse zu fassen.