Gemeinde Lippetal:

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17

„Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“

Gliederung:

1. **Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“ und städtebauliche Situation**
2. **Anlass, Ziele und Änderungsinhalte sowie Verfahren der 2. Änderung**
3. **Erschließung und Belange des Verkehrs**
4. **Umweltrelevante Auswirkungen**
5. **Sonstige Belange**
6. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Entwurf, September 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“ und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“ hat im Jahr 2004 Rechtskraft erlangt, im Rahmen der 1. Änderung (Rechtskraft 2005) wurde die Art der Nutzung im gesamten Plangebiet nochmals überprüft und angepasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 mit einer Gesamtgröße von etwa 4,2 ha liegt im Norden der Ortslage Herzfeld und hier östlich der Landesstraße L 793 (Diestedder Straße), südlich der Straße Am Tannenbusch sowie nördlich der Sportanlagen. Die städtebauliche Situation ist i. W. geprägt durch die bereits angelegte Erschließung und erste kleinteilige Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebiets selbst, durch weitere gewerbliche Nutzungen im südlichen und östlichen Umfeld sowie durch den Übergang in den offenen Landschaftsraum mit größeren Grünlandflächen und Gehölzstrukturen in nördliche Richtung. Grundlegendes Planungsziel war eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO benachbart zum bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Herzfeld westlich der L 793. Im Sinne einer möglichst flexiblen Ansiedlung sind lediglich Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen worden. Ausnahmsweise können neben Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zugelassen werden. Alle weiteren unter § 8(2,3) BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind im Geltungsbereich allgemein zulässig. Mit planungsrechtlichen Festsetzungen zu Grundflächen- und Baumassenzahl (GRZ 0,8, BMZ 10,0), der Begrenzung der Gebäudehöhen (< 12 m) sowie der Vorgabe von Pflanzstreifen in den Randbereichen soll die städtebauliche und gestalterische Einbindung der gewerblichen Bebauung in das Umfeld am Ortsrand von Herzfeld gesichert werden. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 17 und seiner 1. Änderung wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die gewerblichen Flächen sind weitgehend vermarktet und bereits zu großen Teilen bebaut. Die Straßenausbauplanung ist hier angepasst an die neuen Grundstückszuschnitte abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 erfolgt.

2. Anlass, Ziele und Änderungsinhalte sowie Verfahren der 2. Änderung

Gemäß derzeit geltendem Planungsrecht bereitet der Bebauungsplan Nr. 17 die Erschließung an die Landesstraße L 793 über einen Kreisverkehr im Südwesten vor. Die Anbindung der Gewerbeflächen an diesen Kreisverkehr ist über einen 11 m breiten Erschließungsstich mit Wendeanlage im Zentrum des Plangebiets vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung war jedoch mit Blick auf die erfolgten Betriebsansiedlungen und neuen Grundstückszuschnitte eine hiervon abweichende Straßenführung erforderlich, um die verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet sinnvoll auszunutzen und so unnötigen Bodenverbrauch etc. zu vermeiden.

Die Gemeinde Lippetal plant nunmehr den bedarfsgerechten Endausbau der Planstraße Kossberg im Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd. Wesentliches städtebauliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderte Ausbauplanung der Straße Kossberg in Richtung Osten/Südosten. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche soll hier an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat

aus den genannten Gründen im Frühjahr 2016 die Änderung des bestehenden Planungsrechts unter Zugrundelegung der Endausbauplanung der Straße Kossberg beschlossen.

Darüber hinaus hat sich der Rat der Gemeinde im Sommer 2016 für die planungsrechtliche Erweiterung des Gewerbegebiets Tannenbusch in nördlicher Richtung ausgesprochen (Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Nord“). Diese Flächen sollen künftig u. a. über die Straße „Kossberg“ von Süden aus erschlossen werden und werden daher bereits in der o. g. Straßenausbauplanung mit berücksichtigt. Aufgrund der hiermit verbundenen andersgelagerten Betroffenheiten, die sich für die Nachbarschaft aus der veränderten Verkehrsführung, durch Mehrverkehre etc. ergeben könnten, soll dieser nördliche Anschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 einbezogen und dort planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst somit Teile der Flurstücke 553, 557, 558, 563, 568, 572, 573, 579 und 580 im zentralen und östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 17, der hier o. g. Wendeanlage sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festsetzt. Genaue Lage und Abgrenzung des ca. 0,28 ha großen Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

Gegenstand dieser Änderungsplanung ist ausschließlich die Anpassung der Planung an den durch die optimierte Erschließung veränderten Straßenausbau im zentralen und östlichen Bereich des Gewerbegebiets Tannenbusch. Die im rechtskräftigen Originalplan in einer Wendeanlage zentral im Plangebiet endende öffentliche Verkehrsfläche soll in südöstliche Richtung erweitert werden. Die bislang in diesem Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend zurückgenommen, die Baugrenze wird mit 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie analog zur bisherigen Regelung fortgeführt. Durch die planerische Absicherung der neuen Straßenführung wird zudem eine kleine Teilfläche, die bislang als Verkehrsfläche der Erschließungsstraße festgesetzt ist, nunmehr der Gewerbegebietsfläche zugeordnet. Daher ist es notwendig, für diesen überplanten Bereich erstmals die Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise erstmals zu regeln. Angesichts der hiervon betroffenen geringfügigen Fläche im Kurvenbereich der Erschließungsstraße hat diese Überplanung hier allenfalls Auswirkungen auf die Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen, Stellplätzen, Nebenanlagen etc. Daher wird diesbezüglich der Festsetzungs- und Zulässigkeitskatalog des Ursprungsplans in seiner rechtskräftigen Fassung übernommen, zur Begründung wird auf die zugehörigen Planunterlagen verwiesen. Die übernommenen Festsetzungen dienen hier i. W. der Transparenz und Klarheit. Die Änderung umfasst somit folgende Punkte:

- Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der neuen Straßenparzelle einschließlich eines hieran angrenzenden 5 m tiefen Streifens nicht überbaubarer Grundstücksfläche, entsprechende Anpassung und Neufestsetzung der Baugrenze mit 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

- Anpassung der Abgrenzung der Gewerbegebietsfläche infolge der Einbeziehung von knapp 100 m² der bislang auf dem Flurstück Nr. 573 festgesetzten öffentliche Verkehrsfläche, hier Übernahme sämtlicher geltender Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise aus dem Originalplan Nr. 17 einschließlich der 1. Änderung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sog. „Schichtenbebauungsplan“. Als unselbständige Änderung modifizieren die Festsetzungen dieser 2. Änderung mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 17 in seiner rechtskräftigen Fassung durch die o. g. Änderungspunkte. Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“ und seiner rechtskräftigen 1. Änderung bleiben unberührt und gelten fort. Gleiches gilt für sonstige Darstellungen wie bspw. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Um die Einordnung in das Plankonzept nachvollziehbar darzulegen, werden die weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Maßgeblich bleiben jedoch generell die Originalunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderung.

Das vorliegende Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die bisher im Ursprungsplan vorbereitete Erschließungssituation mit Ableitung der gewerblichen Verkehre über den südwestlichen Kreisverkehr auf die L 793 wird beibehalten, so dass keine neue Betroffenheiten entstehen. Durch die alleinige Verlängerung der Straße Kossberg in südöstlich Richtung ohne Anschlussmöglichkeiten an weitere öffentliche Verkehrsflächen bei Übernahme der sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplans werden die Grundzüge der Planung somit nicht berührt. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) erfüllt.

3. Erschließung und Belange des Verkehrs

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 dient der Optimierung der Erschließung des Gewerbegebiets und der planungsrechtlichen Sicherung des von der Gemeinde geplanten Ausbaus der Straße Kossberg. Die Änderungsplanung setzt in weiten Teilen des Plangebiets eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, um auf die erfolgte Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe angemessen zu reagieren. Die Erschließung der verfügbaren Flächenpotenziale innerhalb des Gewerbegebiets kann somit optimiert werden. Die bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitete Anbindung im Südwesten an die L 793 wird beibehalten und sichert eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Mit Blick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets in nördliche Richtung mit Anbindung über die Straße Kossberg ist die Ausweisung einer Wendeanlage nicht mehr erforderlich. Die hierfür erforderliche Änderung bestehenden Planungsrechts soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 insgesamt neu geregelt werden (s. Kapitel 1). Die vorliegende 2. Planänderung mit Beibehaltung der bisherigen Erschließungssituation hat somit keine direkten Auswirkungen auf die Belange des öffentlichen Verkehrs.

4. Umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, gemäß § 13(3) BauGB

kann in diesem Falle von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Die Belange der Umwelt sind dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund des bestehenden Baurechts, das mit dieser Änderung lediglich begrenzt modifiziert wird, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt allenfalls geringfügig und somit vertretbar. Eine zusätzliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter durch die Änderungsplanung ist nicht erkennbar.

Der Bodenschutzklausel gemäß §1a(2) BauGB wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Die Änderungsplanung trägt dazu bei, vorhandene gewerbliche Bauflächen optimal auszunutzen und so Flächen im Außenbereich zu schonen.

Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Die vorliegende Planung ermöglicht i. W. die Realisierung einer öffentlichen Verkehrsfläche an Stelle gewerblicher Bauflächen in untergeordnetem Umfang. Die vorhandenen Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert. Die Flächen unterliegen intensiven Störeinflüssen durch die derzeit erfolgende Erschließung und Bebauung sowie durch umliegende Nutzungen, Verkehrsflächen etc. und bieten keine geeigneten Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten. Die Gemeinde geht aufgrund der konkreten Planungssituation insgesamt davon aus, dass die erläuterten Änderungspunkte keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG auslöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nicht für notwendig gehalten.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Das Plangebiet wird auf Grundlage des erst im Jahr 2004 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 17 entwickelt. In diesem Planverfahren sind die Auswirkungen durch die Gewerbegebietsplanung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW rechnerisch ermittelt sowie durch gebietseingrünende Maßnahmen im Plangebiet und die Aufforstung einer externen Fläche im Waldrandbereich ausgeglichen worden (s. dort). Mit der alleinigen Änderung von überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet zu einer Straßenverkehrsfläche mit angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden keine darüber hinausgehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird somit nicht gesehen.

5. Sonstige Belange

Weitere Belange wie Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Grünordnung, Altlasten, Denkmalschutz, Landwirtschaft etc. werden durch die Planänderung – soweit heute erkennbar – nicht durchgreifend berührt. Auf den Originalplan Nr. 17 einschließlich seiner 1. Änderung wird ausdrücklich verwiesen.

6. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“ dient der Optimierung der Erschließungssituation des Gewerbegebiets und der planungsrechtlichen Sicherung des von der Gemeinde geplanten Ausbaus des Stichwegs „Kossberg“ im (süd-)östlichen Teil des Gewerbegebiets. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat aus diesem Grund im Frühjahr 2016 beschlossen, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Tannenbusch-Süd“ einzuleiten (Vorlage Nr. 197). Abweichend vom Beschluss soll zunächst nur die Anpassung im zentralen und südöstlichen Bereich erfolgen. Die im Zuge der Ausbauplanung bereits berücksichtigte Weiterführung der Straße Kossberg in Richtung Norden zur Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen steht im sachlichen und funktionalen Zusammenhang zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 und wird aus diesem Grund im Zuge dieses Planverfahrens aufgegriffen.

Lippetal, im September 2016