Gemeinde Altenbeken

Beschlussvorlage

Amt	Bauamt
Abteilung	
Berichterstatter	Pelizäus, Ewald

BA/096/10

Vorlagen-Datum	02.12.2010

Gremium	Termin	TOP-Nr.	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	16.12.2010		öffentlich

Betreff: 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schwaney/Buke"

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Altenbeken hat in seiner Sitzung am 01.07.2010 die Einleitung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenbeken beschlossen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes in nordwestliche Richtung geschaffen werden.

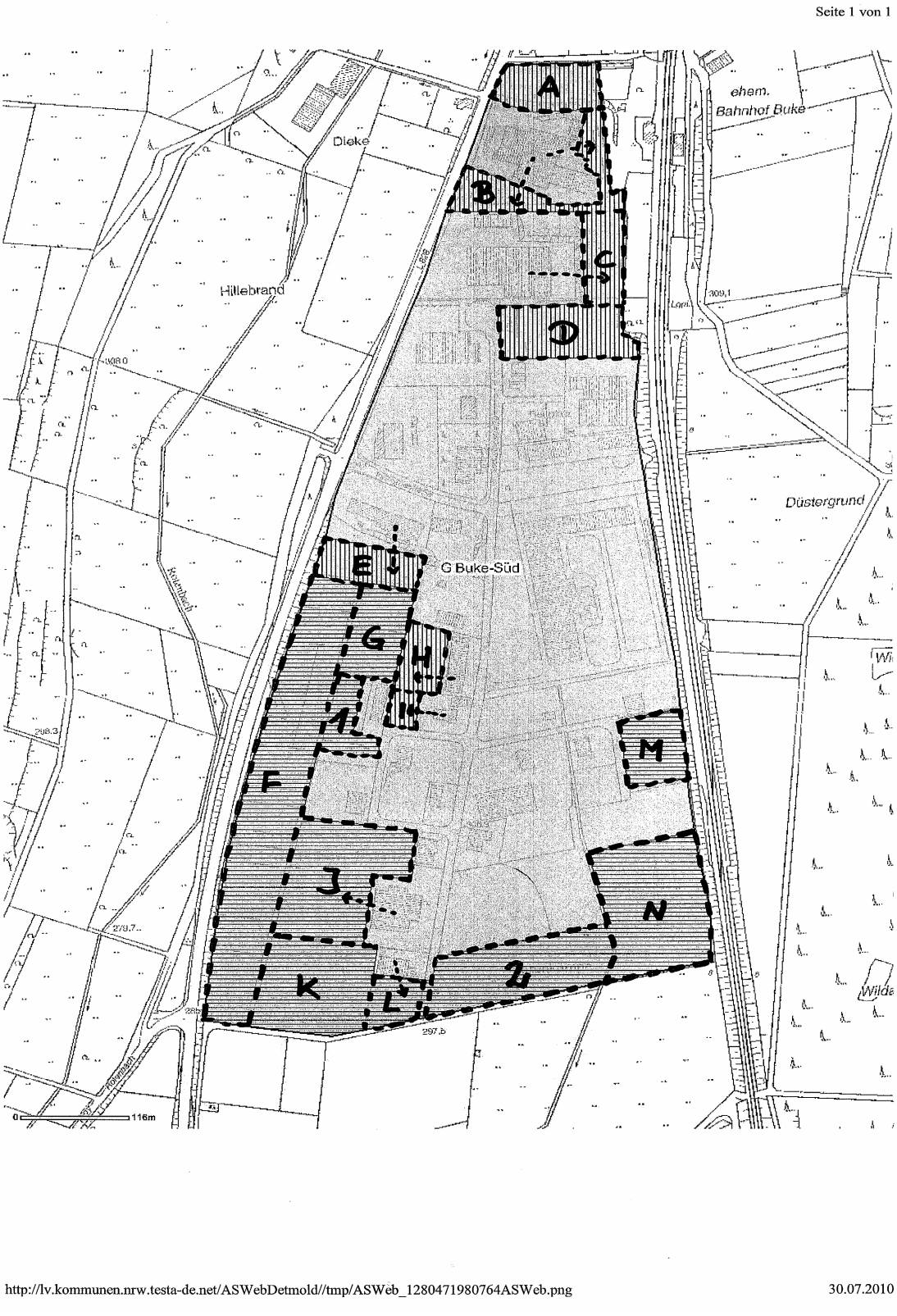
Die Gemeindeverwaltung hat mit Schreiben vom 14.07.2010 eine entsprechende landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG an die Bezirksregierung Detmold gerichtet.

Mit Verfügung vom 27.07.2010 hat die Bezirksregierung Detmold erklärt, dass das landesplanerische Anhörungsverfahren ausgesetzt wird, da noch weiterer Erörterungsbedarf in der Angelegenheit bestehe.

Am 02.09.2010 fand seitens der Verwaltung eine Besprechung mit Vertretern der Bezirksregierung Detmold statt, um in der Angelegenheit insbesondere die GE-Flächenbilanz sowie die Abgrenzung des Plangebietes im Hinblick auf die Darstellungen des Regionalplanes näher zu erörtern.

Die Vertreter der Bezirksregierung erklärten, dass man für die Gemeinde Altenbeken einen Bedarf an Gewerbeflächen von 18 ha errechnet habe. 50% hiervon, also 9 ha, könnten problemlos im Flächennutzungsplan entsprechend vorgehalten werden. Das Verhältnis zwischen dem errechneten Bedarf (18 ha) und der maximal im Flächennutzungsplan darzustellenden Fläche (9 ha) resultiere daraus, dass die „Laufzeit“ des Regionalplanes in der Regel etwa doppelt so lang ist wie die des Flächennutzungsplanes. Gemäß dem Gewerbeflächenkataster stünden der Gemeinde jedoch noch 11,5 ha zur Verfügung, sodass einer Darstellung weiterer Gewerbegebietsflächen im Flächennutzungsplan nicht zugestimmt werden könne.

Anhand eines Übersichtsplanes wurde deshalb näher auf die einzelnen, unbebauten Flächen im Gewerbegebiet eingegangen:



Festzuhalten bleibt, dass lediglich 2 Flächen für eine sofortige Bebauung zur Verfügung stehen. Diese Flächen sind in dem Übersichtsplan mit „1“ und „2“ gekennzeichnet.

Gesamtgröße Flächen 1 und 2: ca. **1,6 ha**.

Die Flächen A, B, C, D, E, H und I werden bei der Bezirksregierung bereits als betriebsgebundene Reserveflächen geführt und sind flächenanteilig in den o.a. 11,5 ha nicht enthalten.

Die Fläche F ist für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der steilen Hanglagen zur L 828 hin absolut ungeeignet. Der Aufwand für eine straßen- und kanaltechnische Erschließung würde in keinem Verhältnis zum erzielten Nutzen stehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der Fläche F sollten deshalb aufgegeben werden (Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwaney/Buke“ dahingehend, dass die Fläche F als „Kompensationsfläche“ dargestellt/festgesetzt wird).

Größe Fläche F: **ca. 3,18 ha**

Die Fläche G ist nicht erschlossen. Die Erschließung dieser Fläche könnte nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand nachgeholt werden. Hierdurch würde ein Großteil der zur Veräußerung stehenden Fläche Nr. 1 baulich nicht mehr nutzbar sein. Aus Sicht der Gemeinde könnte diese Fläche allenfalls als Erweiterungsfläche für angrenzende Gewerbebetriebe nutzbar sein und sollte deshalb als betriebsgebunden geführt werden.

Größe Fläche G: **ca. 0,65 ha**

Die Fläche J gehört zu einem bestehenden Gewerbebetrieb und sollte deshalb als betriebsgebunden geführt werden. Diesem bestehenden Gewerbebetrieb, der sich erst vor wenigen Jahren hier neu angesiedelt hat, habe man im Hinblick auf die gute Geschäftslage und die Zahl der Beschäftigten ganz bewusst eine großzügige Reservefläche für etwaige zukünftige Erweiterungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Größe Fläche J: **ca. 1,48 ha**

Die Fläche müsste für eine gewerbliche Nutzung noch mit hohem Aufwand erschlossen werden. An der bauplanungsrechtlichen Situation soll nichts geändert werden, sodass die Fläche als Reservefläche angesprochen werden muss.

Größe Fläche K: **ca. 1,25 ha**

Die Fläche L gehört bereits zu einem bestehenden Gewerbebetrieb und sollte deshalb als betriebsgebunden geführt werden.

Größe Fläche L: **ca. 0,27 ha**

Die Fläche M wird zur Zeit in zwei Grundstücke geteilt. Beide Grundstücke werden in Kürze veräußert werden.

Größe Fläche M: **ca. 0,59 ha**

Die Fläche N soll zwecks Schaffung einer Bebaubarkeit angefüllt werden. Es ist davon auszugehen, dass noch mehrere Jahre vergehen werden, bis feststeht, ob eine Bebaubarkeit dieser Fläche dann tatsächlich gegeben sein wird. Vor diesem Hintergrund muss diese Fläche weiterhin noch als Reservefläche geführt werden.

Größe Fläche N: **ca. 1,72 ha**

Zusammenfassung:

Alle o.a. noch nicht bebauten Flächen, die bislang nicht als betriebsgebundene Freiflächen geführt werden, weisen eine Größe auf von insgesamt:

1,6 ha + 3,18 ha + 0,65 ha + 1,48 ha + 1,25 ha + 0,27 ha + 0,59 ha + 1,72 ha = 10,74 ha

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen stehen in der Gemeinde Altenbeken an gewerblichen Reserveflächen tatsächlich zur Verfügung:

10,74 ha – 3,18 ha – 0,65 ha – 1,48 ha – 0,27 ha – 0,59 ha = 4,57 ha

Das Plangebiet der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine Größe von insgesamt ca. 3,85 ha auf. Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, dass aufgrund des vom Gewässer einzuhaltenden Abstandes eine Fläche von ca. 0,9 ha nicht gewerblich nutzbar sein wird. Somit werden lediglich ca. 2,95 ha gewerblich nutzbar und im Flächennutzungsplan entsprechend darstellbar sein.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten bzw. noch darzustellenden gewerblichen Bauflächen weisen somit eine Gesamtgröße von ca. 7,52 ha (4,57 ha + 2,95 ha) auf, die somit unter den eingangs angeführten 9 ha liegt.

Die Flächenbilanz setzt dabei voraus, dass die Gewerbegebietsausweisung für die Fläche F aufgegeben wird.

Um die landesplanerische Zustimmung zur geplanten 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung des Gewerbegebietes) zu erwirken, sollte die gewerbliche Nutzung für die Fläche F im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes (25. Änderung des Flächennutzungsplanes) zurückgenommen werden. Parallel dazu sollte der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwaney/Buke“ entsprechend geändert werden (5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwaney/Buke“

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Rat der Gemeinde Altenbeken fasst folgenden Beschluss:

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwaney/Buke“ wird beschlossen. Im Rahmen dieser 5. Änderung soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass der im beigefügten Übersichtsplan (ohne Maßstab und ohne Planaussagen) dargestellte Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 18 Buchstabe a) Baugesetzbuch festgesetzt wird. Die bisherige Festsetzung des Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen wird hierzu zurückgenommen.

Der geplante Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Schwaney, Flur 5, Flurstücke 94, 95, 198, 96, 40, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 und 132