

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Stadt Lage

84. Änderung des Flächennutzungsplans

(Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans G 160 „Sülterheide – West“)

Begründung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Fassung: Entwurf zur
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 (1) BauGB

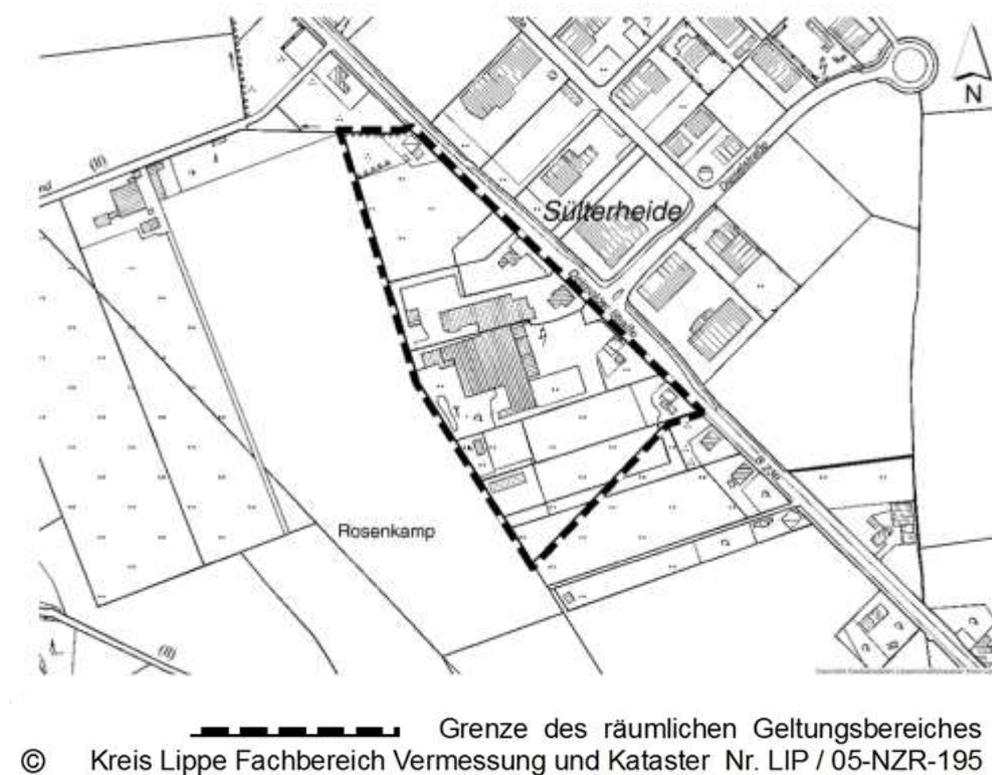
Stand: 06.11.2017

Aufgestellt: Stadt Lage
Der Bürgermeister
-FT Planen-

1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Lage und Bestand des Plangebiets	4
4. Planungsrechtliche Grundlagen	4
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.1. Raumordnung und Landesplanung	5
5.2. Flächennutzungsplan	6
6. Ziel und Zweck der FNP-Änderung	7
7. Zeichnerische Darstellung der 84. Änderung des Flächennutzungsplans	9
8. Verkehr	10
9. Ver- und Entsorgung	10
10. Umweltbericht	10
11. Artenschutz	11
12. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	11
13. Verfahrensablauf	11

1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Plangebiet, das für eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen ist, liegt am südlichen Rand der Stadt Lage westlich des Gewerbegebietes Sülterheide. Der Bereich der FNP-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 4,6 ha. Die genaue Abgrenzung des Änderungsgebietes ist durch eine unterbrochene Linie im Übersichtsplan dargestellt.



2. Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lage im Ortsteil Heiden hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GV.NRW.S.966)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1557)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 966)

jeweils in der zz. geltenden Fassung.

3. Lage und Bestand des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lage für den Bereich der „Sülterheide West“ liegt am südlichen Rand der Stadt Lage. Es befindet sich südwestlich der Bundesstraße B 239, unmittelbar angrenzend an das hier bereits vorhandene Gewerbegebiet „Sülterheide“. Nördlich des Plangebietes verläuft der Privatweg „Oberes Land“. Südlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Nutz-/Wiesenflächen an, die im unmittelbar angrenzenden Bereich als Reitplatz genutzt sind. Westlich des Planänderungsgebietes grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutz-/Wiesenflächen sowie im Weiteren die Golfanlage Gut Ottenhausen an.

Baulich geprägt wird der Änderungsbereich, der insgesamt eine Fläche von rd. 4,6 ha umfassen soll, durch den hier ansässigen Karosserie- und Lackierbetrieb mit seinen Betriebs- und Hofflächen. Als gewerbliche Anlagen sind darüber hinaus im Änderungsgebiet zwei Büro-/Verwaltungsgebäude vorhanden. Südlich des Weges Oberes Land liegt unmittelbar nördlich an das Plangebietes angrenzend ein landwirtschaftlicher Betrieb mit seinen Hofflächen sowie ein Lagerplatz des benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Entlang der der Detmolder Straße befinden sich im Übrigen 4 Wohnhäuser (davon ein Leerstand), die derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 zuzuordnen sind. Ein weiteres Wohnhaus innerhalb des Plangebietes befindet sich in baulicher Einheit mit dem Karosseriebetrieb (ehem. Betriebsleiternutzung).



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes (Stand 2014)

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808) geändert worden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet,

Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen. Parallel zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan G 160 für das Gebiet südwestlich des Gewerbegebietes Sülterheide, westlich der Detmolder Straße (B 239) im Bereich zwischen dem Weg „Oberes Land“, der Detmolder Straße (B 239) und der Golfanlage Gut Ottenhausen aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Zusatzbezeichnung „Sülterheide West“.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1. Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der **Regionalplan (GEP)** für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes schließen sich allgemeine Agrarbereiche an, die südlich des Plangebietes mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie im Übrigen mit der Funktion „regionale Grünzüge“ überlagert sind. Das Planvorhaben steht somit den Vorgaben und Zielen der Landesplanung und der Raumordnung nicht entgegen.

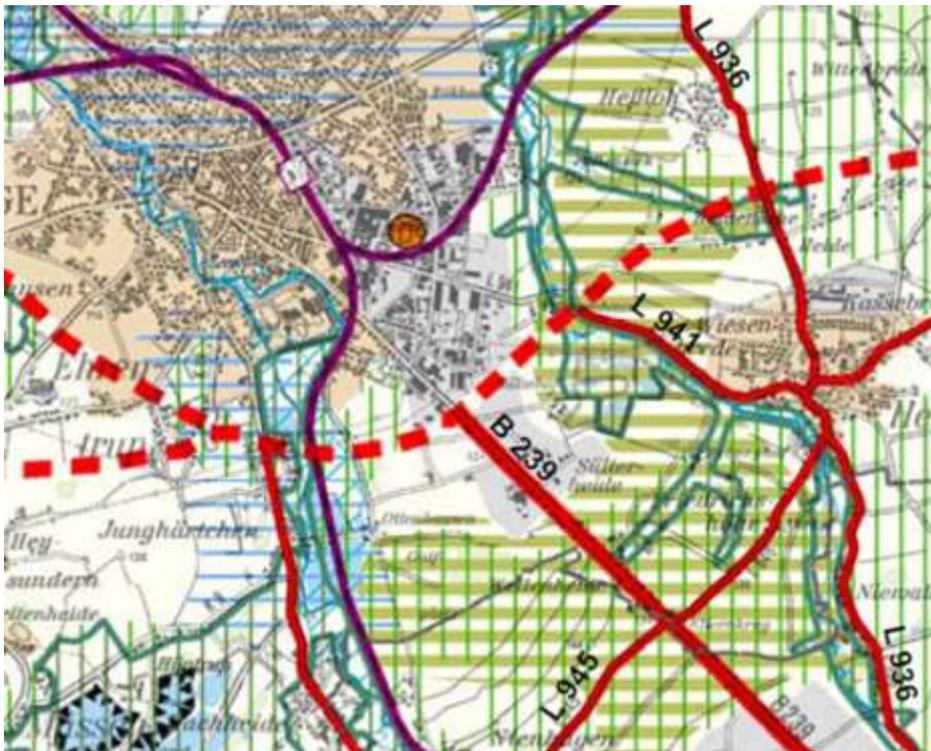


Abb. 2: Auszug Blatt 17 Regionalplan (ohne Maßstab)

Das Änderungsgebiet ist durch den **Landschaftsplan Nr. 8 „Lage“** nicht überplant.

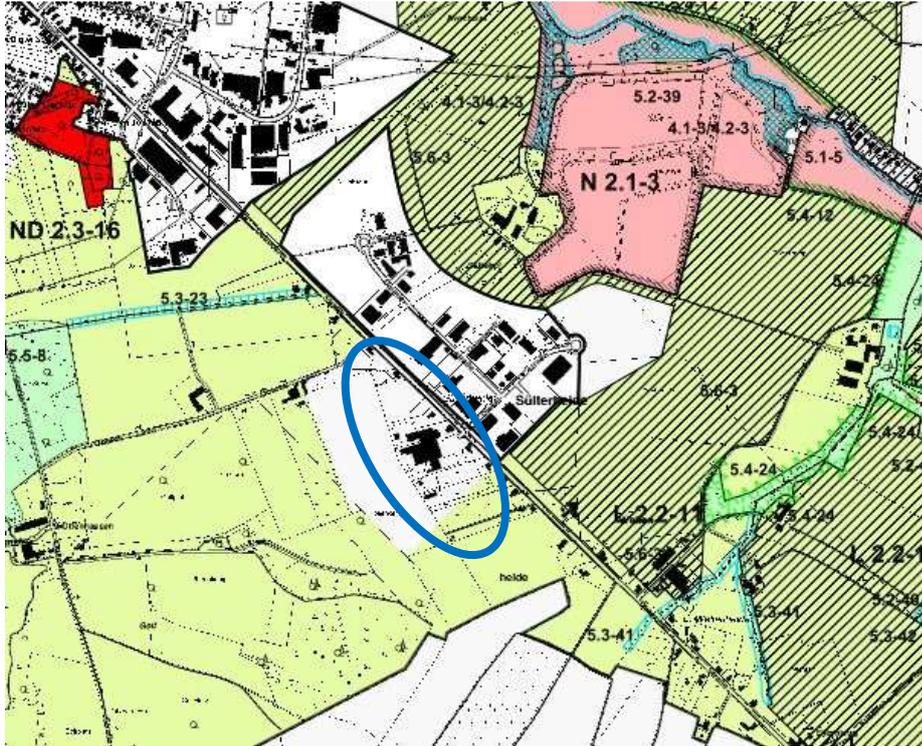


Abb. 3: Auszug Landschaftsplan Nr. 8, Festsetzungskarte (ohne Maßstab)

5.2. Flächennutzungsplan

Der zz. **geltende Flächennutzungsplan** der Stadt Lage stellt für das Änderungsgebiet landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dar, die gemäß den Bestimmungen des Landschaftsplans Nr. 8 „Lage“ des Kreises Lippe im Norden, Süden und Westen durch Landschaftsschutzgebietsfestsetzungen umgeben ist.



Abb. 4: Auszug aus geltendem FNP, Stadt Lage (ohne Maßstab)

Tatsächlich unterliegt der Bereich derzeit lediglich im hinteren, von der B 239 abgewandten Teilbereich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland / Wiese, an die sich auch nördlich und südlich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Entlang der B 239 hingegen wird das Planänderungsgebiet bereits durch die gewerbliche Nutzung des Karosseriebetriebes und einzelne z. T. kleingewerbliche Nutzungen geprägt, die derzeit sämtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Außer den im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen entlang der B 239 sowie zugeordnet zum Karosseriebetrieb befindet sich zusätzlich eine landwirtschaftliche Hofstelle am „Oberen Land“. Darüber hinaus existieren im bestehenden Gewerbegebiet Sülterheide (G 158) vier genehmigte Betriebsleiterwohnungen.

6. Ziel und Zweck der FNP-Änderung

Im Stadtgebiet finden sich drei Schwerpunkte gewerblicher Standorte. Dabei handelt es sich um das Gewerbegebiet Sülterheide, den gewerblichen Bereich Lage-Ost und einen Standort im Ortsteil Kachtenhausen. Im OT Kachtenhausen sind die Grundstücke der ehemaligen Möbelfabrik Bergmann zwischenzeitlich einer Nachnutzung zugeführt. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Sülterheide im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans G 158 im Jahr 2015 hat die Stadt Lage die Möglichkeiten östlich der B 239 gewerbliche / industrielle Bauflächen planungsrechtlich zu sichern, ausgeschöpft. Das Gewerbegebiet Sülterheide selbst ist bereits fast vollständig bebaut bzw. sind die wesentlichen in Frage kommenden Grundstücke auch bereits im Erweiterungsgebiet durch ansiedlungswillige Unternehmen zum Kauf vorgemerkt. Erweiterungsmöglichkeiten sind diesseits der B 239 stadtauswärts auch nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Detmold derzeit nach derzeitiger Rechtslage nicht denkbar.

Nach Zustimmung des Landtags vom 14.12.2016 sind zwischenzeitlich der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen am 25.01.2017 bekanntgemacht worden. Beide traten am 08.02.2017 in Kraft. Für städtebauliche Entwicklungen ist deren Umsetzung und Konkretisierung auf der Ebene der Regionalplanung entscheidend. Unmittelbare Bedeutung für die Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Lage wird daher der neu aufzustellende Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold haben. Im Hinblick auf einen langfristigen Zeithorizont setzt die Stadt Lage bei der Entwicklung neuer Potenzialflächen für gewerbliche Standorte dabei auf ihr zz. in Bearbeitung befindliches Stadtentwicklungskonzept wie auch ergänzend auf das vom Kreis angestoßene regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept, deren Ergebnisse sich ebenfalls im Regionalplan wiederfinden sollen. Kurz- oder mittelfristiger Bedarf wird hierdurch aber nicht gedeckt werden können.

Auch mit den darüber hinaus im Stadtgebiet vorhandenen erschlossenen gewerblichen Bauflächen verfügt die Stadt Lage zz. nicht über Bauflächen, die kurz- oder mittelfristig aktiviert oder revitalisiert werden können. Der gewerbliche Bereich Lage-Ost weist strukturelle Probleme auf, die nach und nach eingehender untersucht werden müssen. Es handelt sich um ältere Gewerbeansiedlungen mit kleinteiliger Grundstücks- und Eigentümerstruktur. Symptomatisch sind viele Leerstände, Rest- und Zwischennutzungen, häufige Gemengelagen, Betriebe, die von Insolvenzen, Aufgaben oder Auslagerungen betroffen sind. Hier könnten viele Flächen wieder bzw. intensiver genutzt werden. Dem gegenüber stehen die Vielzahl der Eigentümer und der Aufwand für Abriss und Baureifmachung der Grundstücke u.a. aufgrund der vorhandenen Altlasten. So verhindert der ökonomische Rahmen den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, da die in Frage kommenden Revitalisierungsflächen weitaus teurer zu vermarkten wären als Gewerbegrundstücke auf der „grünen Wiese“. Ohne instrumentelle und finanzielle Hilfe können die Eigentümer und die Stadt Lage hier kaum Änderung bewirken.

Der Bereich „Sülterheide - West“ mit den hier bereits bestehenden Betrieben ist mit rd. 4,6 ha eine Potenzielfläche, die derzeit aus den Darstellungen des Regionalplanes zu entwickeln ist. Im Zuge der Vorüberlegungen und Vorplanungen zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche an diesem Standort war die Verwaltung der Stadt Lage von einem zu entwickelnden Baugebiet von bis zu rd. 11,6 ha. ausgegangen. Diese räumliche Entwicklung hätten die übergeordneten Planwerke (Regionalplan und Landschaftsplan) durchaus ermöglicht. Da sich die zu überplanenden Grundstücke derzeit ausschließlich im Privateigentum befinden, von dort jedoch die Gewerbegebietsausweisung nicht vollumfänglich befürwortet wird, hat der Rat der Stadt Lage den Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung für diese auf 4,6 ha reduzierte Fläche gefasst. Gleichwohl dieser Bereich bereits teilweise bebaut ist, verbleibt ausreichend Raum, um hier Grundstücke zu entwickeln, die den angefragten Objektgrößen entsprechen. Andererseits ist die verkehrsgünstige Lage (Anbindung an die B 239) mit vorhandener beampelter Kreuzungsanlage besonders geeignet, im Hinblick auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einer störungsfreien Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gerecht zu werden.

Planungsalternativen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sieht die Stadt Lage daher nicht, so dass sie beabsichtigt, westlich der B 239 weitere gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diese soll planungsrechtlich durch Aufstellung des Bebauungsplans G 160 „Sülterheide – West“ gesichert werden. Damit sich dieser Bebauungsplan gem. § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll der Flächennutzungsplan entsprechend den B-Planzielen angepasst werden. Dieses wird mit der 84. Änderung des FNP vorgenommen. Damit ist auch hier vorrangiges Ziel dieser 84. Flächennutzungsplanänderung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung gewerblich nutzbarer Bauflächen zu schaffen.

Das Änderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lage als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt im Umfeld über dessen Grenzen nach Süden, Westen und Osten hinaus, hier überlagert mit der nachrichtlichen Übernahme der Landschaftsschutzgebietsausweisung. Darüber hinaus ist im FNP parallel zur B 239 eine Anbauverbotszone von 40 m eingetragen (s.a. Kap. 7).

Mit der Planänderung ist vorgesehen, den Änderungsbereich von „landwirtschaftliche Fläche,“ vollständig in gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zu ändern.

Die Anpassung hat folgende Größenordnung

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	bisher rd.	künftig rd.
landwirtschaftliche Fläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)	4,6 ha	4,6 ha
gewerbliche Baufläche (gem. § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO)		
GESAMT	4,6 ha	4,6 ha

Die für die Änderung des Flächennutzungsplans notwendige landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wird vor Einstieg in das Auslegungsverfahren bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde, Bezirksregierung Detmold, eingeholt.

8. Verkehr

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe sind bereits heute über den beampelten Kreuzungsbereich „Sülterheide“ / Detmolder Straße (B 239) erschlossen. Über diesen Knotenpunkt soll künftig auch das neue Gewerbegebiet an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen werden. Eventuelle Ausbauerfordernisse im Bereich der B 239 (z.B. Abbiegespur aus Richtung Lage) sind im Weiteren mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Straßen NRW abzustimmen. Da sich das Änderungsgebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt auf freier Strecke befindet, besteht, gemessen vom Fahrbahnrand, gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) parallel zur Bundesstraße eine 20 m breite Anbauverbotszone. Diese wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und ersetzt damit die derzeitige Darstellung eines 40 m tiefen Anbauverbotsstreifens, der i.d.R. Bundesautobahnen zuzuordnen ist.

Das Änderungsgebiet ist über eine auf der Detmolder Straße B 239 zwischen Lage und Detmold verkehrende Busverbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Haltepunkte sind vorhanden. Ein möglicher Ausbau sowie die Erweiterung der Fahrangebote und des Liniennetzes sind zu prüfen.

9. Ver- und Entsorgung

Die im Planänderungsgebiet ansässigen Betriebe sind bereits an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Auch die Entwässerung des künftigen Gewerbegebietes kann gesichert werden. Dabei ist die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung ist über eine Druckentwässerung regelbar. Das im Änderungsgebiet anfallende Oberflächenwasser soll nach derzeitigem Planungsstand über ein Entwässerungssystem bestehend aus RW-Kanälen und offenem Graben an das Bestandsnetz des Gewerbegebietes Sülterheide jenseits der B 239 angeschlossen werden. Über die dort noch einzurichtenden Regenwasserbehandlungsanlage sowie das bestehende Rückhaltebecken wird dann auch das im Änderungsbereich / Geltungsbereich Sülterheide – West anfallende Niederschlagswasser ortsnah zeitverzögert letztlich dem Oetternbach zugeführt.

Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser kann durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt werden. Bzgl. Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung wie auch zur Löschwasserversorgung wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

10. Umweltbericht

Aufgrund von § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB und § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierzu ist zu allen Bauleitplänen in unterschiedlichem Detaillierungsgrad eine Umweltprüfung vorzunehmen und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB darzulegen.

Die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes wird im weiteren Verfahrensverlauf auf der Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans G 160 „Sülterheide – West“ erfolgen. Da der Geltungsbereich des B-Plans mit dem der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, sind somit die Umweltauswirkungen für beide Bauleitplanungen räumlich gleich zu betrachten, wobei der im weiteren Verfahrensverlauf zu erarbeitende Umweltbericht den Detaillierungsgrad der verbindlichen Bauleitplanung zur Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigen wird.

Die Begründung zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Weiteren diesbezüglich ergänzt.

11. Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen.

Ein Artenschutzbericht wird im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet und in das FNP-Änderungsverfahren integriert.

12. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die städtebauliche Eingriffsregelung ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG abzuarbeiten. Danach ist im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen, d.h. sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sofern hierdurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die maßgebenden Anforderungen werden durch § 1a BauGB im Hinblick auf einige spezielle Belange ergänzt. § 1a Abs. 3 regelt, dass und in welcher Weise Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. BNatSchG bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, mit dem Ziel der Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes. Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplan G 160 „Sülterheide – West“ wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Im Hinblick auf die parallele Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren wird die Eingriffsregelung nicht unmittelbar angewendet, sondern auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verschoben.

13. Verfahrensablauf

Wie bereits erläutert, ist vorgesehen, die 84. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans G 160 „Sülterheide – West“ durchzuführen. Der Rat der Stadt Lage hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 160 „Sülterheide- West“ und zur 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lage im sog. Vollverfahren gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 statt. Diese Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB dient - als Vorstufe zur Offenlegung eines konkreten Planentwurfs - der Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und Träger öffentlicher Belange über das generelle Plankonzept, damit diese bereits in einem frühen Stadium auf evtl. Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden können. Gleichzeitig hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Ziel Informationen bzw. Hinweise zu dortigen Fachplanungen wie auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Lage, den 06.11.2017

gez. Büker