

Sachgebiet: Stadtentwicklung

**Beschlussvorlage Nr.: 0018/2022**

AZ.: 61-02-20-28

öffentlich

Datum: 07.03.2022

Beratungsfolge:

Beteiligte Sachgebiete:

Stadtentwicklungsausschuss - **22.03.2022**

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriepark Warstein-Belecke III", Ortschaft Belecke hier: Annahme des Entwurfs, Beschluss über die Auslegung und die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Beschlussvorschlag:**

#### Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriepark Warstein-Belecke III“ (Anlage 2 – Abwägungstabelle) werden zur Kenntnis genommen. Die hierzu unterbreiteten Beschlussvorschläge werden angenommen. Die Absender der Stellungnahmen sind über das Ergebnis der vorläufigen Abwägung zu informieren.

Dem dieser Vorlage zugrunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Industriepark Warstein-Belecke III“ (Anlage 3) sowie dem Entwurf der Begründung (Anlage 4) einschließlich Umweltbericht (Anlage 5), artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlage 6) und geotechnischem Bericht (Anlage 7) wird zugestimmt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Entwürfe die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs.2 BauGB zu beteiligen.

### **Begründung:**

In seiner Sitzung am 10.12.2020 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein den Vorentwurf für den vorliegenden Bebauungsplan und der 69. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Um neue Gewerbeflächen zu entwickeln soll an den bestehenden Industriepark angeschlossen werden, um den Gewerbestandort zu stärken und weiter auszubauen. Es ist vorgesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die der Bebauungspläne des Industriepark Warstein-Belecke I und II anzupassen. Durch die Bauleitplanung wird über die Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften ein einheitliches für die Gewerbetreibenden an moderne und aktuelle Bedarfe und Bedürfnisse angepasstes Planungsrecht geschaffen. Das durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Industriepark Warstein-Belecke I und II gültige Planungsrecht hat sich in den vergangenen Jahren etabliert und bewährt.

Im Bebauungsplanentwurf sind Vorschläge zur Grundstückseinteilung gegeben. Hier wurde darauf geachtet, dass verschiedene Grundstücksgrößen den Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden und angeboten werden können.

Der gesamte Erweiterungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine in der Deutschen Grundkarte dargestellte Weihnachtsbaumkultur wurde zwischenzeitlich beseitigt. Während der Erarbeitung des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen von rund 4 ha ermittelt. Insbesondere sind geeignete Flächen als Ausgleich für die Feldlerche herzustellen. Die Feldlerche benötigt Offenlandflächen, die durch die Gewerbegebietserweiterung wegfallen. Daher eignen sich nicht alle Freiflächen zur Kompensation. Gemeinsam mit in Belecke ortsansässigen Landwirten wurde ein Rotationsmodell entwickelt, welches durch die Landwirte umgesetzt wird. Das Rotationsmodell und die zu bewirtschaftenden Flächen und Brachen sind bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Soest und der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz (ABU) Soest abgestimmt. Die Landwirte bekommen für die im Umweltbericht festgesetzten Kompensationsmaßnahmen Ausgleichszahlungen von der Stadt Warstein. Diese Vereinbarung ist vertraglich zwischen der Stadt Warstein und den bewirtschaftenden Landwirten sicherzustellen.

Das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet soll in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Im ersten Schritt soll die Nord-Süd Achse entwickelt werden. In einem weiteren Schritt soll im Anschluss an die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes die östliche Schleife mit den restlichen Gewerbeflächen entwickelt werden.

Zum Effelner Weg hin wird es eine Verbindung über einen 5 m breiten Wirtschaftsweg geben. Dieser wird jedoch nicht durchgängig befahrbar sein, sondern nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich sein. Hierdurch wird verhindert, dass die Gewerbegebietserweiterung von unnötigem Durchgangsverkehr genutzt wird. Die verkehrliche Anbindung der Erweiterungsfläche erfolgt durch den bestehenden Industriepark an die Bundesstraße 55. Über diese Straße wird sich eine weitere Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 516) ergeben. Damit würde der gesamte Gewerbebereich über leistungsfähige Verbindungen sowohl in Richtung Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung verfügen. Zukünftig kann über die Nord-Süd Achse eine Verbindung zum südlich gelegenen Gewerbegebiet Wiebusch hergestellt werden.

Im Parallelverfahren wird die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. In einem der nächsten Stadtentwicklungsausschüsse könnte dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## Auswirkungen auf den Klima- und Naturschutz

keine:       gering:       mittel:       hoch:

### Ergänzende Informationen

Im Rahmen der Erarbeitung der umweltrelevanten Fachbeiträge wurden besonders geeignete Ausgleichsflächen für die Feldlerche ermittelt.

## Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt

Ja:       Nein:       Freiwillige Leistung:       Pflichtige Leistung:

### 1. Mittelbereitstellung

Teilplan-Nr. / Bezeichnung:					
Kostenträger Nummer	Kostenträger Bezeichnung	Sachkonto / Inv.-Nr.	Planansatz	Noch Verfügbar	Mittelbedarf
09.01.01	Bauleitplanung	5281000	2022:140.000 €	135.420 €	ca. 9.000 €

### 2. Ergänzende Informationen (z.B. Auswirkungen auf Personal, Folgekosten, Refinanzierung)/Deckungsvorschlag

Es fallen Personal- und Sachkosten im Sachgebiet Stadtentwicklung an. Im (Parallel-) Verfahren sind bereits Kosten für einen gemeinsamen Umweltbericht sowie artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angefallen (Mittelbedarf in Höhe von ca. 9.000 € in diesem und im Parallelverfahren Vorlagen-Nr. 0019/2022)

Dr. Schöne  
- Bürgermeister -

### Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Abwägung
3. Entwurf
4. Begründung Entwurf
5. Umweltbericht
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (zzgl. Formular A + Formular B)
7. Geotechnischer Bericht

### Hinweis:

Die umweltrelevanten Fachbeiträge sowie der geotechnische Bericht sind nur in digitaler Fassung dieser Vorlage im Ratsinformationssystem (RIS) beigefügt. Die Beiträge können im Sachgebiet Stadtentwicklung eingesehen werden.