



SV/FD3/028/2019 Sitzungsvorlage

öffentlich

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Aschen "Lindloge Nord"
- Verfahrensänderung von einem Angebotsbebauungsplan zu einem
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung**

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|------------|
| Federführend: FD 3 Bauen | | Datum: Verfasser: | 11.03.2019 |
| Produkt: | | | |
| Datum | Gremium | | |
| 29.04.2019 | Verwaltungsausschuss | | |
| 24.04.2019 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt | | |

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt die Verfahrensänderung von einem Angebotsbebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt auf der Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Eine nördlich der Lindloge ansässige Handwerksfirma aus dem Bereich Heizung- und Klimatechnik will ihren Betrieb am Standort erweitern und südlich der vorhandenen Bebauung weitere Flächen bebauen. Der Betrieb soll modernisiert und für die nachfolgende Generation gerüstet werden. Für die Firmenübergabe an die nächste Generation ist neben einer Teilerweiterung von gewerblich genutzten Hallen auch der Neubau mit Ausstellungs-, Besprechungs- und Büroräumen sowie einer Betriebsleiterwohnung erforderlich. Der Vorhabenträger hat im letzten Jahr einen entsprechenden Antrag zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Planungsabsichten gestellt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 27.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ beschlossen - dem Vorhaben wird positiv gegenüber gestanden; der Betrieb soll gestützt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben sollen geschaffen werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt werden, der Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Zugleich wird in einem begleitend zu erstellenden Durchführungsvertrag die genaue Umsetzung der dargelegten Vorhaben innerhalb einer festgelegten Zeitspanne gesichert. Durch die vorhabenbezogene Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Vorhaben kleinteilig genau beschrieben und definiert. Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist

dieser bereit, das Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden das bauliche Vorhaben wie auch die Freiflächnutzung konkret beschrieben. Es wird empfohlen das Verfahren zur Sicherung der städtebaulichen Ziele von einem Angebotsbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ wurde ein Vorentwurf (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) erarbeitet. Das Vorhabengebiet liegt im Bereich von Lindloge, westlich der Ortslage Aschen, und ist insgesamt ca. 10.050 m² groß. Für die zukünftige betriebliche Absicherung des Handwerksbetriebs (zweite Generation) ist es notwendig, eine unmittelbare räumliche Nähe zu den vorhandenen Betriebsteilen zu gewährleisten. Der notwendige und vom Vorhabenträger vorgetragene Flächenbedarf ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen, den personellen und funktionellen Abläufen des Betriebes. Unter anderem werden rund um die Uhr Reparaturarbeiten vom Betrieb angeboten, womit die Nähe auch der zweiten Generation am Standort unentbehrlich ist.

Für die zukünftige betriebliche Absicherung des Handwerksbetriebes (zweite Generation) sind die Errichtung einer weiteren gewerblichen Halle im nördlichen bereits bebauten Bereich sowie der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses für den handwerklichen Betrieb im südlichen unbebauten Bereich geplant. Die vorhandene Bebauung weist eine relativ geringe Größe auf und sie wird durch das genau festgelegte und beschriebene Vorhaben im moderaten Rahmen zur weiteren Bestandssicherung ergänzt.

Zur Wahrung eines intakten Außenbereichs und den Erfordernissen des Ortsbildes, plant der Vorhabenträger die Umsetzung eines Fachwerkhauses. Für die Planung werden rd. 970 m² Fläche erstmalig für Bebauung (Bauten und Zufahrt) in Anspruch genommen. Es werden ausschließlich in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, die für die Umsetzung des Vorhabens und die Bestandssicherung des Betriebes erforderlich sind. Die vorhandene private Teichanlage bleibt bestehen, ebenso wird eine neue zusätzliche Anpflanzung entwickelt sowie eine große Obstwiese mit alten Obstsorten neu geschaffen.

Es wird empfohlen, auf Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Planzeichnung und die Begründung einschließlich Umweltbericht sind der Anlage zu entnehmen.

Finanzierung:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, worin dieser sich verpflichtet die Planungs- und Folgekosten zu übernehmen. Zudem wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Auf die Stadt Diepholz entfallen damit keine Kosten.

Anlagen:

- Anlage 1 Vorentwurf Planzeichnung
- Anlage 2 Vorentwurf Begründung
- Anlage 3 Vorentwurf Umweltbericht

gez. Marré
Bürgermeister