

## **Niederschrift**

über die 6. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses (Wahlperiode 2009/2014)  
am 18.11.2010

**Tagungsort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 19:50 Uhr

**Anwesend sind:**

**SPD:** Herr Puchert-Blöbaum (Ausschussvorsitzener), Herr Bas, Herr Brinkmann, Herr Burkamp, Herr Hanning, Herr Heidemann

**CDU:** Herr Gräfe (stellvertr. Ausschussvorsitzender), Herr Baltschun, Herr Daake, Herr Fiedler, Herr Niemann, Herr Pankoke

**B90/Grüne:** Herr Dr.Bruck, Herr Gadow

**FDP:** Herr Eger

**Verwaltung:** FBL Herr Oortman, TA Frau Knipping, GAI Frau Wiemer

**Zuhörer:** 9

**Presse:** 1

**Gäste:** Herr Huesmann (Planungsbüro Drees und Huesmann)

Der Ausschussvorsitzende (AV) eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung zu dieser Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beschließt der Ausschuss zu den Tagesordnungspunkten 4 (öffentlicher Teil) und 2.1 bis 2.3 (nichtöffentlicher Teil), die Tagesordnung um einen zusätzlichen vorgezogenen nichtöffentlichen Teil zu erweitern.

**- einstimmig -**

Sodann wird die Tagesordnung (unter Berücksichtigung der geänderten Nummerierung der Tagesordnungspunkte im nichtöffentlichen Teil) wie folgt abgehandelt:

### **Tagesordnung**

#### **II. Öffentlicher Teil**

##### **1. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner**

Es werden keine Anfragen gestellt.

##### **2. Anfragen der Ausschussmitglieder**

AM Dr. Bruck erkundigt sich, wann die Gemeinde Leopoldshöhe Geo-Daten im Internet zur Verfügung stellt, ähnlich wie die Städte Lemgo und Detmold. FBL Oortman erklärt, dass dies bereits geplant sei.

### 3. Informationen der Verwaltung

Es liegen keine Informationen vor.

### 4. Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ im Ortsteil Schuckenbaum im Bereich der Straße "Am Mühlenbach"

AV Herr Puchert-Blöbaum informiert die Öffentlichkeit über die Stilllegung von drei im Bau befindlichen Wohnhäusern im Bereich der Straße „Am Mühlenbach“ und über die in dem Zusammenhang vorliegenden Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes.

Mehrheitlich ist der Ausschuss der Meinung, man solle den Baufamilien möglichst kurzfristig helfen.

Aufgrund des abfallenden Geländes und der Tatsache, dass drei Architekten unabhängig von einander von falschen Voraussetzungen (Bezugspunkte für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe) ausgegangen sind, herrscht überwiegend die Meinung, dass bei Zustimmung der Anträge keine Präzedenzfälle in Leopoldshöhe geschaffen werden.

Somit wird einem Änderungsverfahren in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhe zugestimmt. Hinsichtlich der nichteingehaltenen Geschossigkeit wird dagegen eine Bebauungsplanänderung nicht befürwortet, da ohne großen Aufwand, hier: durch den Rückbau der Dachgaube, die Zweigeschossigkeit wieder erreicht werden könne.

Die Kosten für eine Bebauungsplanänderung, so die Meinung des Ausschusses, sind von den Antragstellern zu tragen. Ihnen wird empfohlen, ein Planungsbüro mit der Änderung zu beauftragen.

AV Herr Puchert-Blöbaum lässt wie folgt abstimmen:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“. Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.

Mit der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“ werden folgende Festsetzungen geändert:

- Traufhöhe

Die Festsetzung zur Traufhöhe gilt nur an der Nordseite des Gebäudes.

Es sind Traufhöhen von bis zu maximal 5,10 m über Oberkante natürliches Gelände zulässig.

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Natürliches Gelände, gemessen an dem höchst gelegenen bergseitigen Eckpunkt des Gebäudes.

- Firsthöhe

Die zulässigen Firsthöhen sind der Planzeichnung (s. Anlage) zu entnehmen.

Unterer Bezugspunkt: Natürliches Gelände, gemessen an dem höchst gelegenen bergseitigem Eckpunkt des Gebäudes

**- 11 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n), 4 Enthaltung(en) -**

### 5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 "Leopoldshöhe-Nord" (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe im Bereich der Herforder Straße

Eingangs erläutert AV Herr Puchert-Blöbaum, dass auch bei diesem Bauvorhaben die Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Traufhöhe überschritten worden sei.

Auf Nachfrage erklärt die Verwaltung, dass es sich hierbei um ein freigestelltes Bauvorhaben gem. § 67 Bauordnung NRW handelt, wo weder der Kreis Lippe noch die Gemeindeverwaltung eine Prüfung der Unterlagen vornimmt. Nach kurzer Erläuterung der Unterschiede zwischen einem Bauvorhaben in der Freistellung und einem Bauantrag wird hierzu seitens der Verwaltung auf weitere Ausführungen im Internet verwiesen.

Im Anschluss wird über den Beschlussvorschlag wie folgt abgestimmt:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B). Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich bzw. entspricht dem Geltungsbereich der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B).

Mit der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) wird die nördliche Traufhöhenfestsetzung wie folgt geändert:

- Traufhöhe

Bei der Berechnung der Traufhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des natürlich anstehenden Geländes im Mittel des Baufensters.

An der Nordseite des Gebäudes sind Traufhöhen von bis zu maximal 4,90 m und an der Südseite von 4,50 m zulässig.

**- 8 Ja-Stimme(n), 1 Nein-Stimme(n), 6 Enthaltung(en) -**

Anmerkung zum Protokoll: Es handelt sich bei diesem Verfahren um die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B). Die Aufstellung muss dementsprechend neu beschlossen werden.

**6. 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ im Bereich nordwestlich der Fettpottstraße**

**hier:** - **Beschluss über Anregungen zum Entwurf**

- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

Der Ausschuss beschließt wie folgt:

- a) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die in der Anlage aufgeführten „Vorschläge zur Abwägung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.
- b) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ als Satzung nach § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie die zugehörige Begründung in der vorliegenden Fassung zu beschließen.
- c) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, dem Satzungsbeschluss für die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

**- einstimmig -**

**7. Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ im Ortsteil Asemissen**

**hier:** - **Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ gemäß § 2 (1) BauGB auf Antrag gemäß § 12 (2) BauGB**  
- **Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**  
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB**

AV Herr Puchert-Blöbaum begrüßt Herrn Huesmann vom Planungsbüro Drees und Huesmann und bittet ihn um seine Ausführungen zum geplanten Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“.

Herr Huesmann weist darauf hin, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe die betroffene Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werde und im Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden sei. Es handele sich jedoch nicht um eine Ausgleichsfläche.

Anhand von Übersichtsplänen (Anlage 1 der Niederschrift) stellt er dem Ausschuss dann das Bauvorhaben vor.

Auf Fragen seitens des Ausschusses erklärt er, dass die Erschließungssituation noch nicht endgültig festgesetzt werden könne, da diese im Zusammenhang mit dem Bau der B 66 neu stehe. Hier seien noch Abstimmungsgespräche im weiteren Verfahren u.a. mit Straßen NRW notwendig. Eine Erschließung sei aber in jedem Fall gesichert.

Hinsichtlich des Ausgleiches, so Herr Huesmann, müsse die Billanzierung im Verfahren geklärt werden. Sicher sei jedoch, dass die vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück nicht ausreichen werden. Von Seiten der CDU-Fraktion wird vorgeschlagen, auf dem Grundstück selbst Ausgleichsmaßnahmen in einem größeren Ausmaß vorzusehen, z.B. durch umfangreichere Eingrünungen.

Von Seiten der Fraktion Bündnis 90/ Grüne wird das Verfahren abgelehnt. Die Ablehnung wird damit begründet, dass das Planfeststellungsverfahren hinsichtlich der B 66 neu nicht abgeschlossen sei, dies aber in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem Verfahren gesehen werden müsse. Somit bestünde keine Rechtssicherheit.

Die SPD-Fraktion sieht die Erschließung als gesichert an, auch wenn sie im Detail noch nicht fest stünde.

Sodann wird folgender Beschluss gefasst:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens. Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (19. Änderung).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

**- 10 Ja-Stimme(n), 3 Nein-Stimme(n), 2 Enthaltung(en) -**

Anmerkung zum Protokoll: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“.

## **8. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VDK-Siedlung“ im Ortsteil Nienhagen im Bereich Weststraße**

Die CDU-Fraktion schlägt vor, zu prüfen, ob eine Überplanung der Nachbargrundstücke in dem Zusammenhang sinnvoll sei.

Anschließend lässt AV Herr Puchert-Blöbaum wie folgt abstimmen:

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VDK-Siedlung“ zu. Dabei ist das Gartenland des Antragstellers ebenfalls als Bauland auszuweisen.

Aufgrund der Vielzahl der anstehenden Verfahren wird der Antrag zurückgestellt bzw. dem Antragsteller empfohlen, für die Planung einen Dritten zu beauftragen.

**- einstimmig -**

## **9. 15. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 "Leopoldshöhe-Nord" (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe zwischen Rathaus und Friedhof**

**hier:**

- **Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (8), 2 (1) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch**
- **Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB**

Dem Antrag wird zugestimmt und wie folgt abgestimmt:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B). Der Geltungsbereich ist aus der Anlage bzw. der Planzeichnung ersichtlich.
2. Der Hochbau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) zustimmend zur Kenntnis und beschließt diese gemäß §13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung / der Beteiligung der Öffentlichkeit sind öffentlich bekannt zu machen.

Gemäß §13 (3) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung der Behörden zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) gemäß §13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. §4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß §13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. §3 (2) BauGB.

- einstimmig -

#### 10. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet) im Ortsteil Greste

**hier:**

- **Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 (8), 2 (1) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB**

Von Seiten der CDU-Fraktion wird eine Erweiterung der gewerblichen Flächen begrüßt. Der in dem Zusammenhang notwendige Flächenausgleich solle in jedem Fall von den Gewerbetreibenden übernommen bzw. bezahlt werden. Die bisherige Festsetzung zu der Fassadenbegrünung wurde in der Regel nicht eingehalten. Da keine Kontrolle stattgefunden habe und die Nichteinhaltung der Festsetzung ohne Konsequenzen blieb, ist die CDU-Fraktion der Meinung, dass diese durchaus gestrichen werden könne.

Die ursprüngliche Idee, so die Fraktion Bündnis 90/ Grüne, war ein Gewerbegebiet mit viel Grün in Form von Fassadenbegrünungen, Bäumen und die Eingrünung durch einen Erdwall. Diese Idee werde mit der geplanten Änderung komplett aufgegeben. Aus dem Grund lehnt die Fraktion die Änderung ab. Die SPD-Fraktion stimmt der Änderung mehrheitlich zu. Wichtig sei es, die betriebliche Entwicklung der ansässigen Betriebe sicher zu stellen. Das werde mit der Änderung gewährleistet.

Von Seiten der Verwaltung wird deutlich gemacht, dass es sich bei der Änderung um das „Spiegelbild der Realität“ handele. Durch den Straßenausbau und die leicht geänderte Straßenführung mussten die Zufahrten teilweise verändert werden und geplante Baumpflanzungen waren nicht mehr möglich. An den Gewerbehallen habe man aufgrund von großen Toren und Fensterfronten oft auf die Fassadenbegrünung verzichten müssen bzw. waren nicht mehr notwendig. Diese Festsetzung habe sich somit vor Ort nicht bewährt. Es wird ergänzt, dass der Erdwall nicht beseitigt werde.

Hinsichtlich des Flächenausgleichs aufgrund der Änderung, verweist die Verwaltung auf die inhaltliche Klarstellung im Verfahren. Zusätzlich wird es Informationen zu dem Thema als Anmerkung im Protokoll geben.

Anschließend stimmt der Ausschuss wie folgt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung ab:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet) gemäß §§ 1 (8), 2 (1) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.
2. Der Hochbau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet) zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

**- 10 Ja-Stimme(n), 4 Nein-Stimme(n), 1 Enthaltung(en) -**

Anmerkung zum Protokoll:

Die Bilanzierung erfolgt gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Diese berechnet den zu erbringenden Ausgleich anhand der versiegelten Fläche, welche anhand der Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt wird. Diese ist mit 0,8 festgesetzt und hat sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert. Der Umfang der versiegelten Fläche wird mit der jetzigen Planung somit nicht größer.

Daraus ergibt sich, dass der einzelne Gewerbetreibende keinen weiteren, nachträglichen Ausgleich bereitzustellen oder zu finanzieren hat.

#### 11. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe im Bereich Hovedisser Straße

Von Seiten der CDU-Fraktion wird erklärt, dass die vorliegende Information für einen endgültigen

Beschluss nicht ausreichend sei. Die Fraktion habe versucht, mit dem Antragsteller zu sprechen, jedoch sei dies nicht möglich gewesen, da dieser erkrankt sei. In dem Zusammenhang wird vorgeschlagen, über den Antrag auf Bebauungsplanänderung noch nicht zu beschließen. Unabhängig davon solle die Verwaltung jedoch prüfen, ob Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen werden können.

Sodann lässt AV Herr Puchert-Blöbaum wie folgt abstimmen:

Vor einer Beschlussfassung über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) beauftragt der Hochbau- und Planungsausschuss die Verwaltung, die Zulassung von Garagen / Carports i.V.m der Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zu überprüfen (s. Drucksache 32/2010).

**- einstimmig -**

## **12. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ im Ortsteil Greste im Bereich der Kantstraße**

AV Herr Puchert-Blöbaum stellt den Antrag auf Änderungen der Festsetzungen zu Einfriedungen kurz vor und stellt deutlich heraus, dass es nicht um neue Ein- und Ausfahrten zur Waldstraße gehe.

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne befürchten optische Nachteile durch den dann möglichen Bau von ähnlichen Einfriedungen an der Waldstraße (Tunnelwirkung) und damit verbunden auch Nachteile hinsichtlich der mikroklimatischen Aspekte.

Dennoch stimmen sie dem Antrag, vor dem Hintergrund der besonderen Situation an der Waldstraße, hier: Veränderung durch das neue Baugebiet mit erheblich zugenommenen Straßenverkehr, zu.

Die CDU-Fraktion schließt sich den Ausführungen an.

Von Seiten der SPD-Fraktion stellt sich die Frage, ob ein Gartentor für Fußgänger und Radfahrer zur Waldstraße weiterhin zulässig sei.

Diese und ähnliche Fragen, so der AV Herr Puchert-Blöbaum seien im Verfahren zu klären. Ebenso die Frage, ob das Änderungsverfahren „Bouleplatz“ (TOP 5 aus der letzten Sitzung am 28.10.2010) mit diesem Antrag in einem Verfahren abgearbeitet werden könne.

Letzteres wird von Seiten der Verwaltung geprüft, so FBL Herr Oortman.

Sodann stimmt der Ausschuss dem Antrag zu.

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbruch“ zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

Aufgrund der Vielzahl der laufenden Verfahren wird der Antrag zurückgestellt bzw. der Antragsteller kann für die Planung einen Dritten beauftragen.

**- einstimmig -**

## **13. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Leopoldshöhe-Ost“ im Ortsteil Leopoldshöhe im Bereich Hauptstraße**

Der Antrag, so die Verwaltung, sei zurückgezogen worden.

Der Ausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

Puchert-Blöbaum  
Ausschussvorsitzender

Wiemer  
Schriftführerin