

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 115/2007  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

<b>Fachbereich:</b>	<b>FB III Bauen / Planen / Umwelt</b>
<b>Auskunft erteilt:</b>	<b>Frau Knipping</b>
<b>Telefon:</b>	<b>05208/991-278</b>
<b>Datum:</b>	<b>24. November 2009</b>

## Bebauungsplan Nr. 01 / 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ hier: Diskussion über die Änderungspunkte des Bebauungsplanes

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Hochbau- und Planungsausschuss	23.08.2007	

### Sachdarstellung:

Im März dieses Jahres ist die Notwendigkeit der Änderung des o.g. Bebauungsplanes vom Ausschuss festgestellt worden. Der B-Plan ist danach bzgl. weiterer erforderlicher bzw. sinnvoller Änderungspunkte überprüft worden. Das Ergebnis ist sehr differenziert ausgefallen. Die bereits bekannten Änderungsgründe (s. Drucksache 53/2007) wie

- Übernahme der gesamten Straßenverkehrsflächen, einschließlich der Fußwegeverbindungen
- Übernahme der Verlegung der B 66, wodurch bisherige Freiflächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden könnten
- Erweiterung von zwei Gewerbebetrieben, wodurch die Baugrenzen verschoben werden müssen
  1. Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 179, 224, 231, dabei ist der Fußweg / Wirtschaftsweg zu beachten
  2. Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 178, 227 (Umwandlung öffentliche Grünfläche in überbaubare Fläche)

werden kleinteilige Änderungsaspekte wie u.a. Sicherung von Leitungsrechten nach Verschiebung der Baugrenze nötig. Derzeit sind folgende weitere Änderungspunkte (einschließlich 3. Änderung B-Plan Nr. 01/06 –Erweiterung-) erkennbar:

- Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 222, 223, 230, da reservierte Fläche für eine eventuelle Erschließung nicht mehr benötigt wird, dabei Beachtung des Fußweges
- Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 201 und Gemarkung Asemissen, Flur 2, Flurstück 1627 aufgrund der Herausnahme des Wendehammers, die bestehende Kanaltrasse ist dabei zu sichern

Ein grundsätzlicher Diskussionsbedarf ist hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen erkennbar geworden. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 01/06 GE-Asemissen sind Vorgaben (s. Anlage) zu Straßenbäumen, Fassadenbegrünung, Parkplätzen und detaillierte Angaben zur Begrünung der privaten Freiflächen gemacht worden. Bei der Anwendung der Vorgaben bei konkreten Bauvorhaben wurde recht bald deutlich, dass die Festsetzungen in dieser Form nicht realisierbar sind. So wurde die Straßenausbauplanung abgeändert, da erkannt wurde, dass für das Gewerbegebiet frei zugängliche Lkw-Stellplätze notwendig sind. Um diese zu schaffen, wurde zu Gunsten eines Parkstreifens auf den

überwiegenden Teil der Straßenbäume verzichtet. Diese Entscheidung hat die Festsetzung zu Straßenbäume hingällig werden lassen (Mitteilung AfuFA-Sitzung 05/2001).

Die Fassadenbegrünung sollte je angefangene 5 m Fassade ohne Fenster und Türen vorgesehen werden. Bei einem überwiegenden Teil der Bauvorhaben sprachen notwendige Fenster, Türen, Tore gegen die Fassadenbegrünung. Teilweise unterbunden andere Gesetzesgrundlagen, wie Hygienevorschriften, eine Fassadenbegrünung. Dort wo eine Fassadenbegrünung angelegt worden ist, handelt es sich häufig nur um eine Pflanze. Dieser Umfang ist in Bezug auf einen Gewerbebetrieb so untergeordnet, dass die Pflanzungen in Vergessenheit geraten und verkümmern. Aus der Praxis lässt sich daraus schließen, dass die Fassadenbegrünung ihren Zweck, nämlich einen Beitrag zur Durchgrünung des Gewerbegebietes, verfehlt hat.

Auch die Angaben zur Begrünung der privaten Freiflächen führte bei den Bauvorhaben zu langen Diskussionen. Häufig wurden Kompromisse gefunden, indem keine flächigen Anpflanzungen durchgeführt wurden, sondern Pflanzinseln angelegt wurden. Die Art und Qualität der Pflanzen waren somit nicht das Problem, sondern die Art und Weise der Umsetzung.

Die Festsetzung zu den Parkplätzen hat sich dagegen bewährt. Wenngleich die Bäume häufig nicht direkt in die Parkflächen gepflanzt worden sind, so ist doch auf den privaten Grundstücken häufig ein akzeptabler Standort gefunden worden.

Diese Einschätzungen hatten dazu geführt, das bereits für die 3. Änderung zum B-Plan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen-Erweiterung“ andere gründordnerische Festsetzungen beschlossen worden sind (s. Anlage). Daraus resultiert, dass sich innerhalb des Gewerbegebietes unterschiedliche Ergebnisse zeigen. Dieses ist den Gewerbetreibenden nur schwer zu vermitteln.

Die Verwaltung empfiehlt aus den oben dargelegten Gründen auf die Straßenbäume / Angaben zum Verkehrsbegleitgrün und die Fassadenbegrünung zu verzichten. Die detaillierten Angaben zur Begrünung der privaten Freiflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten dahingehend für den Ursprungsbebauungsplan und den Geltungsbereich der 3. Änderung modifiziert werden, dass die Art und Qualität der Pflanzen bleibt, aber deren Menge und Verteilung im Detail mit der Gemeinde Leopoldshöhe abzustimmen ist. Die Festsetzung könnte wie folgt gestaltet werden:

„Über die Forderung des § 9 Abs. 1 BauO NRW (s. Anlage) hinaus sind die gesamten außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen gärtnerisch anzulegen und (mit Ausnahme der Sichtdreiecke) mit Pflanzen gem. der Liste (s. Beschlussempfehlung) zu bepflanzen. Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Spätestens ein Jahr nach der Gebrauchsabnahme ist die Durchführung der Bepflanzung nachzuweisen.“

Die Festsetzung zu den Parkplätzen hat sich dagegen insgesamt bewährt, so dass die nachfolgende Formulierung bestehen bleiben könnte:

„Je angefangene 5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist ein Laubbaum gem. der Liste (s. Beschlussempfehlung) als Hochstamm, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen“.

Der Begrünungsplan zum Ursprungsbebauungsplan enthält zudem Vorgaben zu den Ausgleichsflächen. Die Angaben zum Eichen-Hainbuchenwald / Hainsimsen-Buchenwald sind in soweit realisiert worden, als dass sie zur Orientierung bei den Gehölzpflanzungen dienen. Diese Pflanzungen sind dann im Detail mit dem Kreis erörtert worden. Die Obstwiese ist allerdings nach eingehender Diskussion zwischen Politik (Umweltausschuss 1996/1997), Verwaltung und Kreis nicht vorgenommen worden. Hauptsächlich die kostenintensive Pflege hat hier zu einem Umdenken geführt, so dass auf den Ausgleichsflächen zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung Asemissen stattdessen Gehölzpflanzungen erfolgten. Die Restflächen wurden der eigenständigen Entwicklung (Sukzession) überlassen, wobei die erwähnten Gehölzpflanzungen richtungweisend sind.

Inzwischen sind alle Ausgleichsflächen angelegt worden und im Ausgleichsflächenkataster des Kreises erfasst und somit geregelt. Festsetzungen, die die Ausgleichsmaßnahmen betreffen, wie Angaben zum Eichen-Hainbuchenwald, zur Obstwiese, zu Rasen- oder Brachflächen sind somit hingällig. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, auch diese Festsetzungen herauszunehmen.

Eine weitere Überprüfungsöglichkeit, um herauszufinden, ob ein Änderungsbedarf besteht, ist die Sichtung der erteilten Abweichungen / Befreiungen vom Bebauungsplan. Die anschließende Tabelle gibt einen kurzen Überblick hierzu:

<b>Straße</b>	<b>Befreiung</b>
Westring	Gebäudehöhe von 6,0 m auf 7,18m, von Eon befreit vom Schutzstreifen
Westring	Stellplätze
Westring	Baugrenze (öffentl. Grünfläche)
Westring	Baugrenze (zur DB)
Westring	Gebäudehöhe von 8m auf 9,65m Attika
Westring	Baugrenze um 6,25m + Umfahrt, Nachbarschaftszustimmung
Westring	Gebäudehöhe von 8m auf 10m wegen Brandwand; Stellplätze

Die erteilten Befreiungen im B-Plan beziehen sich überwiegend auf die Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Hochspannungsleitung. In diesen speziellen Einzelfällen ist E-ON Westfalen Weser als Betreiber der Hochspannungsleitung im Rahmen der Baugenehmigung beteiligt worden. Dieses Verfahren hat sich in der Praxis bewährt. Eine Überarbeitung bzgl. der Gebäudehöhen wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Ein weiterer Befreiungsgrund war ein größerer Bedarf an überbaubarer Fläche, der hauptsächlich für die Erweiterung bestehender Betriebe erforderlich wurde (siehe oben und HoPIA 29.03.07). In einem weiteren Fall war die verbliebene Grundstücksfläche mit überbaubarer Fläche zu schmal für das geplante Bauvorhaben. Mit der Zustimmung des Nachbarn konnte auch dieses bauplanungsrechtlich auf die erforderliche Situation angepasst werden. Bei dem letzten beschriebenen Fall handelt es sich um ein Grundstück an der Randlage des Gewerbegebietes, im Übergang zur freien Landschaft. Eine generelle Anpassung der Baugrenze in diesem Bereich bietet sich aus fachlicher Sicht nicht an, da die Baugrenze während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes zäh verhandelt worden ist und im vorgenannten Fall weitere Zugeständnisse der außerhalb des Gewerbegebietes wohnenden Personen gemacht worden sind. Aufgrund dieser Entwicklung wird empfohlen, die Baugrenze wie gehabt zu belassen. Bei Bedarf könnte dann im Einzelfall das Gespräch mit den betroffenen Nachbar gesucht und am konkreten Vorhaben erörtert werden.

Für die Herstellung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Flächen sind Befreiungen erforderlich geworden, weil die grünordnerischen Festsetzungen diesem entgegenstanden. Es bietet sich an, dieses Probleme dadurch zu beheben, dass eine Ausnahme aufgenommen wird. Diese würde die Errichtung von Stellplätzen zulassen. Ein höherer Versiegelungsgrad als die Grundflächenzahl von 0,8 wäre trotzdem nicht möglich. Der Berechnung zur Eingriffsregelung würde somit nicht widersprochen. Die Festsetzung könnte wie folgt formuliert werden:

„In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden“  
Insgesamt lässt sich durch die erteilten Befreiungen feststellen, dass in Bezug auf die bauplanungs- / bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kein Änderungsbedarf besteht.

### **Beschlussvorschlag:**

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass überwiegend die grünordnerischen Festsetzungen sich schwer realisieren ließen. Bis auf einige Einzelfälle, die insbesondere die Baugrenze und die Stellplätze betrafen, sind die Festsetzungen zum Bauplanungs- / Bauordnungsrecht in der Praxis bestätigt worden. Von daher bietet sich nachfolgende Beschlussempfehlung an.

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt:

1. folgende Änderungen vorzunehmen:

- Übernahme der gesamten Straßenverkehrsflächen, einschließlich der Fußwegeverbindungen
- Übernahme der Verlegung der B 66, wodurch bisherige Freiflächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden könnten
- Erweiterung von zwei Gewerbebetrieben, wodurch die Baugrenzen verschoben werden müssen
  1. Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 179, 220 dabei ist der Fußweg / Wirtschaftsweg zu beachten
  2. Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 178, 220 (Umwandlung öffentliche Grünfläche in überbaubare Fläche)
- Erweiterung der überbaubaren Flächen
  1. Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 220, 83, da die reservierte Fläche für eine eventuelle Erschließung nicht mehr benötigt wird, dabei Beachtung des Fußweges
  2. Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 201 und Gemarkung Asemissen, Flur 2, Flurstück 1627 aufgrund der Herausnahme des Wendehammers, die bestehende Kanaltrasse ist dabei zu sichern

2. die grünordnerischen Festsetzungen für die 4. Änderung wie folgt zu formulieren:

- „Über die Forderung des § 9 Abs. 1 BauO NRW (s. Anlage) hinaus sind die gesamten außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen gärtnerisch anzulegen und (mit Ausnahme der Sichtdreiecke) mit Pflanzen gem. der Liste zu bepflanzen. Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Spätestens ein Jahr nach der Gebrauchsabnahme ist die Durchführung der Bepflanzung nachzuweisen.“

Liste für außerhalb der Baugrenzen liegenden Fläche, die gärtnerisch anzulegen sind: Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Haselstrauch (*Corylus avellana*); Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*); Hundsrose (*Rosa canina*); Holunder (*Sambucus nigra*); Schneeball (*Viburnum opulus*); Esche (*Fraxinus excelsior*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

- „Je angefangene 5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist ein Laubbaum gem. der Liste als Hochstamm, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen“.

Liste Laubgehölze für Parkplätze: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Sorbus aria*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus intermedia*.

- „In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden“.

Schemmel

### Anlagen

- Rechtskräftiger B-Plan-Auszug 01/06 „GE-Gewerbegebiet“
- Skizze zur 4. Änderung des B-Planes 01/06 „GE-Gewerbegebiet“ bzgl. Gewerbebetriebsenerweiterungen
- Begrünungsplan des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“
- Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen-Erweiterung“
- Auszug § 9 BauO NRW

### Auszug § 9 BauO NRW

#### **§ 9 Nicht überbaute Flächen, Spielflächen, Geländeoberflächen**

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Werden diese Flächen als Zugänge, Zufahrten, Flächen für die Feuerwehr (§ 5), Stellplätze, Abstellplätze, Lagerplätze oder als Arbeitsfläche benötigt, so kann auch deren Wasseraufnahmefähigkeit, Begrünung und Bepflanzung verlangt werden, soweit es Art und Größe dieser Anlagen zulassen. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Bauweise und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme für die Bauherrin oder den Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist. Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch für vorhandene befestigte Flächen mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, soweit ihre Erfüllung für die Verpflichteten wirtschaftlich zumutbar ist. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit wird in den in den Sätzen 3 und 4 geregelten Fällen, soweit sie nicht offensichtlich ist, nur berücksichtigt, wenn diese von Bauherrin, Bauherr oder Verpflichteten dargelegt wird.

.....