

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 92/2008  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

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

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/03 "Friedenstraße/ Alter Postweg" im Ortsteil Bexterhagen

**hier: Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	24.06.2008	

### Sachdarstellung:

Nachdem im HoPIA am 03.04.08 der Aufstellungsbeschluss zur o.g. Planung erfolgte, ist ein Behördentermin (Scoping-Termin) mit Ortsbesichtigung durchgeführt worden. An dem Termin nahm neben der Firma Thenhausen, der Kreis Lippe mit Vertretern aus verschiedenen Aufgabenbereichen und die Gemeinde teil. Die Details und Ergebnisse des Gespräches sind dem anliegenden Protokoll zu entnehmen. Schwerpunkte bildeten während des Zusammentreffens die Themen Oberflächenwasserabführung sowie Lage und Größenordnung des Neubaus.

Zur Abführung des Oberflächenwassers hat die Firma Thenhausen entlang ihrer Grundstücksgrenzen und teilweise darüber hinaus neue Drainagen und Gräben hergestellt. Diese durch praktische Überlegungen erfolgten Maßnahmen haben gem. Landeswassergesetz ein neues Gewässer<sup>1</sup> entstehen lassen und in der Nachbarschaft zu Problemen geführt. Der Firma wurde während des Gespräches die rechtliche Situation und die technischen Erfordernisse dargelegt. Die geforderten Unterlagen und durchzuführenden Maßnahmen sind von der Firma zugesagt worden.

Die Firma strebt an, eine Lagerhalle mit den Maßen 36 m x 39 m, mit einer Firsthöhe von 7,50 m, direkt an die bestehende Produktionshalle zu errichten. Die Größe der neuen Halle wurde auf Wunsch der südlichen Nachbarn gegenüber der bisher dem Ausschuss bekannten Planung um 6 m verkleinert. Die Abläufe innerhalb der Firma erfordern einen direkten Anschluss der neuen Halle an die bestehende. Dadurch würde eine Gesamtgebäuelänge von über 50 m entstehen. Planungsrechtlich stünde der gültige Bebauungsplan dem entgegen, da offene Bauweise (Gebäuelänge insgesamt max. 50 m) festgesetzt ist und nun eine abweichende Bauweise benötigt wird. Die Abwandlung von offener in abweichende Bauweise stellt nach Ansicht der Verwaltung die vertretbarste Lösung dar. Zur technischen Ausstattung der Lagerhalle gehört auch eine Kranbahn, für dessen Einbau eine Firsthöhe von 7,50 m erforderlich wird. Bisher sind 7,0 m festgesetzt. Die Geschossigkeit ist insgesamt mit einem Vollgeschoss vorgegeben. Bis auf den Verwaltungsteil (ca. 160 qm im Bestand) wird dieses eingehalten. Der Büroteil soll um ein zweites

<sup>1</sup> Anmerkung: Soweit nicht anderes geregelt, ist die Gemeinde Leopoldshöhe zur Gewässerunterhaltung verpflichtet. Der Gemeinde entstehen dadurch fortlaufende Kosten.

Geschoss aufgestockt werden, wobei die 7 m Firsthöhe nicht überschritten wird, die für den bestehenden Firmenbereich gilt. Eine entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl (derzeit GFZ 0,4) in diesem Gebäudeabschnitt wäre dann die Folge.

Die beantragten Änderungswünsche werden als unproblematisch angesehen. Der Höhenversatz von 0,50 m ist visuell fast nicht wahrnehmbar und wird in Bezug auf die Umgebungsbebauung als verhältnismäßig beurteilt. Gleiches gilt für die Aufstockung des Büroteils. Für die äußere Wahrnehmung ist es unerheblich, ob dieser Gebäudebereich planungsrechtlich ein- oder zweigeschossig ist. Der wichtigste Punkt, dass die bestehenden 7 m nicht überschritten werden, wird eingehalten. Die Abwandlung von offener in abweichende Bauweise ist diskussionswürdig, stellt aber nach Ansicht der Verwaltung die vertretbarste Lösung dar. Wird die offene Bauweise beibehalten, müssten die beiden Gebäude einen Abstand von 6 m zueinander einhalten. Damit würde der Hallenneubau den Vorstellungen des südlichen Nachbarn zuwiderlaufen, da die Halle seine Bedürfnisse zu sehr einschränkt. Gleichzeitig würde es dazu führen, dass der Gesamtkomplex größer wirkt und eine umfangreichere Versiegelung erforderlich wird, da zu erwarten ist, dass der 6 m Abstand zum Rangieren benötigt und somit versiegelt wird. Aus diesen Gründen wird eine abweichende Bauweise für das Firmengelände empfohlen. Dadurch ist es möglich, einen Baukörper von über 50 m Länge zu errichten. Seine Einschränkungen erhält der Baukörper durch die vorgegebenen Baugrenzen. Eine abweichende Bauweise wird gerade aufgrund der für erforderlich gehaltenen Grenzabstände vorgenommen. Abgeleitet wird dieses städtebauliche Erfordernis aus der Umgebungsbebauungssituation, die durch eine offene Bauweise mit ländlichem Charakter geprägt ist.

In Zusammenhang mit der B-Planänderung wird eine neue Beurteilung der Ausgleichssituation erforderlich. Hinzu kommen die Belange für eine geordnete Oberflächenwasserabführung, die Planung hierzu beginnt jetzt. Damit die Maßnahmen der jeweiligen Interessen sich nicht behindern bzw. sich möglichst gegenseitig unterstützen, werden die Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls zur Auslegung definiert. Zeitgleich wird der Umweltbericht erarbeitet.

Das Änderungsverfahren ist als Vollverfahren mit zweimaliger Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, u.a. aufgrund des Umfangs der Hallenerweiterung, erforderlich. Damit wird gewährleistet, dass ein Austausch und eine entsprechende Berücksichtigung der verschiedenen Interessen, insbesondere auch der Nachbarschaft, gegeben ist. Die Firma Thenhausen strebt hierzu an, die Nachbarschaft zu sich auf das Firmengelände einzuladen und das Planungskonzept vorzustellen. Separat dazu wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Auslegung nach den bevorstehenden Sommerferien stattfinden, weshalb heute eine entsprechende Beschlussempfehlung ergeht.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. *Der Hochbau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/03 „Friedenstraße / Alter Postweg“ zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.*

Schemmel

Anlagen:

Protokoll zum Scoping-Termin am 13.05.08 bei der Fa. Thenhausen  
Lageplan und Ansichten des Bauvorhabens der Firma Thenhausen  
Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Hinweise, Begründung