

## **GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/08**

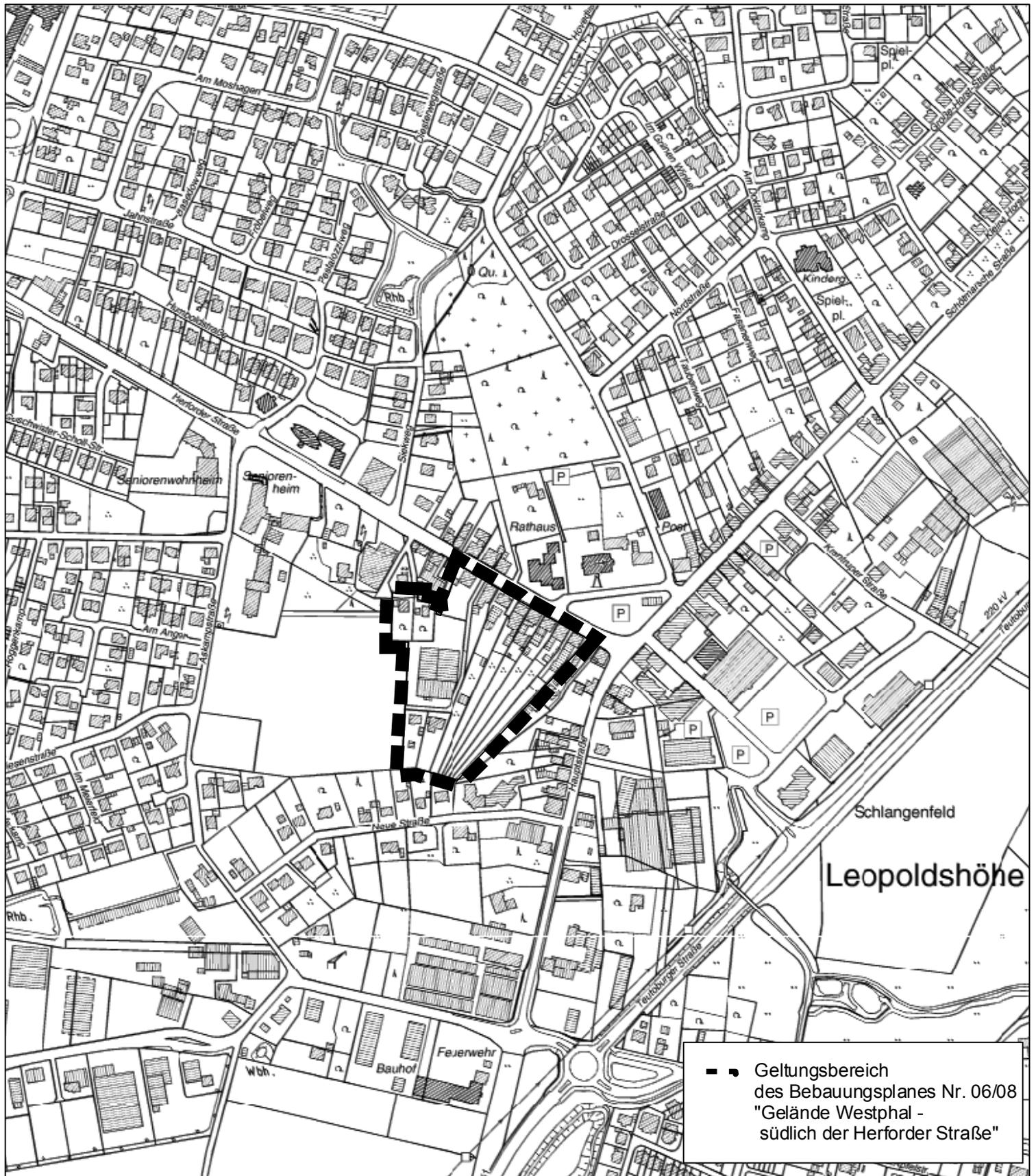
**„Gelände Westphal – südlich der Herforder Straße“  
im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB)**

---

**Planzeichnung**

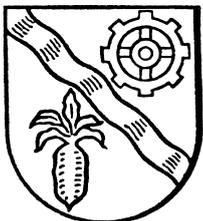
**Begründung**

**Stand: Aufstellung – Dezember 2010**



■ Geltungsbereich  
 des Bebauungsplanes Nr. 06/08  
 "Gelände Westphal -  
 südlich der Herforder Straße"

Gemeinde  
Leopoldshöhe



Bebauungsplan Nr. 06/08  
 "Gelände Westphal -  
 südlich der Herforder Straße"  
 im beschleunigten Verfahren  
 gem. § 13a BauGB

**Übersichtskarte**

Aufstellung: Dezember 2010

Ausschnitt aus der  
DGK 1:5000

(Kreis Lippe,  
19.12.2000,  
40 / 00)



1:5.000

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe die Aufstellung Des Bebauungsplanes Nr. 06/08 „Gelände Westphal – südlich der Herforder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

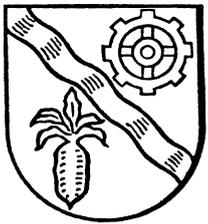
\_\_\_\_\_





	Mischgebiet
	Wohngebiet

Gemeinde  
Leopoldshöhe



Bebauungsplan Nr. 06/08  
"Gelände Westphal -  
südlich der Herforder Straße"  
im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB

**Nutzungsvorschlag**

Aufstellung: Dezember 2010

Gemarkung Leopoldshöhe,  
Flur 2



1:1.000

## **Allgemeines / Städtebauliche Ziele**

### **1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Die ehemals von der Firma Westphal genutzten Flächen im Ortskern des Ortsteiles Leopoldshöhe werden nicht mehr gewerblich genutzt.

Auf den Grundstücken, die sich östlich an das ehemalige Firmengelände anschließen, finden sich im hinteren, von der Straße abgewandten Teil, große, nicht baulich genutzte Flächen.

Diese ehemals gewerblich genutzten Flächen und als Hausgärten genutzten Flächen sollen einer Bebauung oder einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Gebäudebestand südlich der Herforder Straße wird zu Wohnzwecken und in den Erdgeschossen zu Geschäftszwecken genutzt. Das Gebiet stellt sich faktisch als Mischgebiet dar. Diese vorhandenen Nutzungen möchte die Gemeinde planungsrechtlich sichern.

Unerwünschte Nutzungen sollen zukünftig ausgeschlossen werden. Insbesondere sind dies Vergnügungsstätten und großflächiger Einzelhandel. Für diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen vorhanden. Vergnügungsstätten würden Qualitätsverluste auslösen.

Vor dem Hintergrund, für neue Bauungen Brachflächen zu nutzen – sofern diese Flächen vorhanden sind und zur Verfügung stehen – muß die Gemeinde Nachverdichtungspotentiale prüfen. Auf den noch unbebauten Grundstücksteilen im Änderungsgebiet sind Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Ortsteiles Leopoldshöhe ist die Eignung dieser Flächen für eine Siedlungsentwicklung zu prüfen.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen als gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist –sofern notwendig- im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Nach jetzigen Kenntnis- und Planungsstand ist eine Übereinstimmung mit dem GEP gegeben.

#### **4. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das in der Flur 2 der Gemarkung Leopoldshöhe liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Herforder Straße
- Im Osten durch mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke
- Im Süden durch mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke nördlich der Neuen Straße
- Im Westen durch mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke südlich der Herforder Straße und eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

#### **5. Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planungsziele wird die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen.

#### **6. Verfahren**

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und schöpft Nachverdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungskörpers aus.

Nach derzeitigem Kenntnistand überschreiten die zulässigen Grundflächenzahlen im Sinne von § 19 BauNVO 20.000 qm nicht.

Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, sind damit gegeben.

### **Gegenwärtige Rahmenbedingungen**

#### **1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen**

Das Änderungsgebiet liegt im Ortsteil Leopoldshöhe in unmittelbarer Nähe des Ortskernes.

Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an.

#### **2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand**

Die Grundstücke sind bereits bebaut. Die Gebäude werden zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt.

Die Flächen sind in privatem Eigentum und im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe.