

Gemeinde Leopoldshöhe

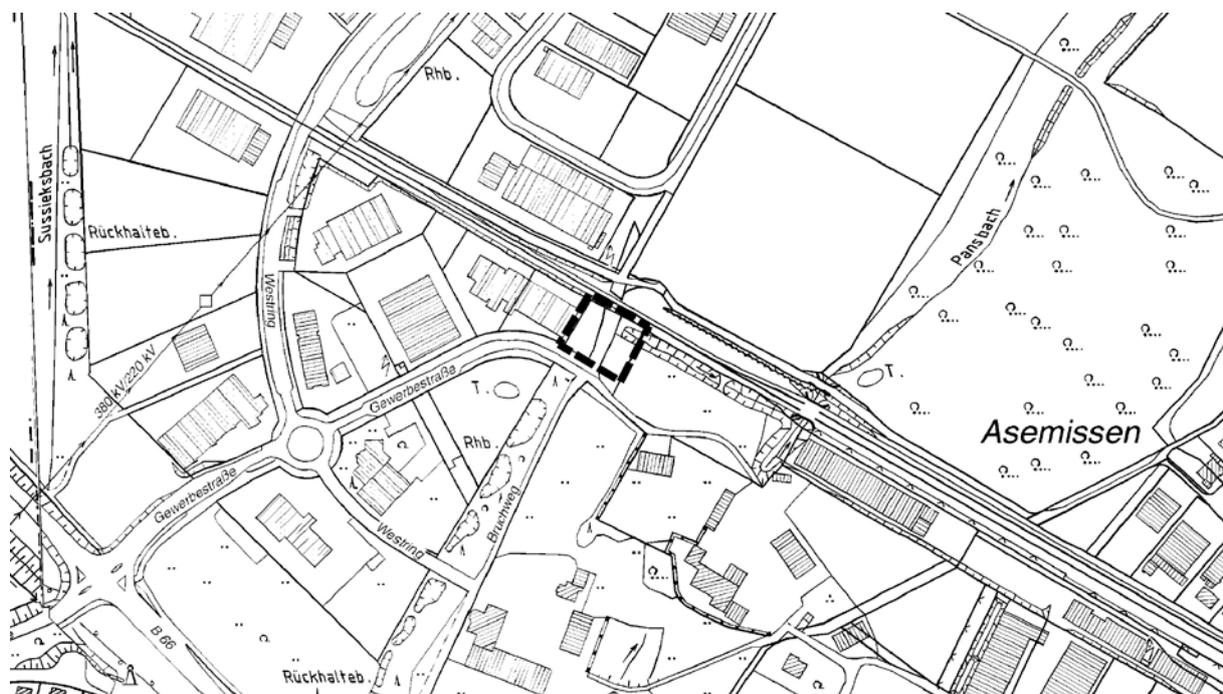
Der Bürgermeister



5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“

Ortsteil: Asemissen

Änderungsgebiet: Teilbereich
südlich der Bahnstrecke Bielefeld – Lemgo,
nordwestlich der ausgebauten Gewerbestraße



Begründung

Verfahrensstand: ENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. §§ 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebiets	3
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans	3
3	Verfahren	4
4	Situationsbeschreibung	5
5	Derzeitiges Planungsrecht im Änderungsgebiet	5
6	Bebauungskonzept	7
7	Bauplanungsrechtliche Inhalte	8
8	Verkehrliche Erschließung / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
9	Ver- und Entsorgung	9
10	Umweltbelange	9
10.1	Umweltprüfung	9
10.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
10.3	Belange des Artenschutzes	10
11	Belange der Denkmalpflege	10
12	Gesamtabwägung	10

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06/01 „Gewerbegebiet Asemissen“

Ortsteil: Asemissen

Änderungsgebiet: Teilbereich südlich der Bahnstrecke Bielefeld – Lemgo, nordwestlich der ausgebauten Gewerbestraße

Verfahrensstand: ENTWURF – Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. §§ 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebiets hat eine Größe von rd. 0,18 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke 33, 34, 250, in der Flur 1 der Gemarkung Asemissen.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der westlich des Änderungsgebiets ansässige Gewerbebetrieb hat die Einleitung des Bebauungsplanänderungsantrags für die Erweiterung ihres Betriebs gestellt.

Neben hochbaulichen Erweiterungen im Bereich des Gewerbegrundstücks westlich /nördlich der Gewerbestraße beantragt die Firma die Anlage von Stellplätzen außerhalb ihres Gewerbegrundstücks.

Die Fläche befindet sich östlich der bestehenden Bebauung am Ende der ausgebauten Gewerbestraße, nördlich der im B-Plan Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ festgesetzten und noch nicht ausgebauten Straßenverkehrsfläche zum Ausbau der Gewerbestraße bzw. südlich der Bahntrasse Bielefeld – Lemgo.

Die Gemeinde Leopoldshöhe macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortsicherungs- und -entwicklungskonzepts, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Der Stellplatzbedarf der Firma mit rd. 100 Beschäftigten ist heute bereits gegeben und wird sich durch die auf dem Betriebsgrundstück vorgesehenen Baumaßnahmen noch verstärken. Der Parkdruck ist an dem Standort bzw. in der Gewerbestraße heu-

te bereits sichtbar und zeigt sich in einem beidseitigen Parken im Straßenraum, welcher teilweise in die Randbereiche und unbefestigten Flächen am Ende der Gewerbestraße reicht.

Alternativen bzgl. der Bereitstellung von Fläche für rd. 50 Stellplätze innerhalb des Gewerbegebiets sind diskutiert worden. Dabei zeigt sich, dass eine Bereitstellung von Fläche im Nahbereich des Betriebsstandorts nicht möglich ist. Daher verbleibt hier zur Lösung der Stellplatzproblematik nur die Inanspruchnahme von heute noch nicht zu Bauzwecken überplanter Fläche.

Die Lösung der Stellplatzproblematik bzw. des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum der Gewerbestraße ergibt sich zudem durch die in den Planfeststellungsunterlagen zum Bau der B 66n berücksichtigten Busspur, die als sog. Verbindungsstraße in Verlängerung der Gewerbestraße in Richtung Alleestraße / Hansastraße verlaufen soll. Mithin wäre hier der Straßenraum am Ende der Gewerbestraße so zu gestalten, dass die Funktion als Verbindungsstraße für den öffentlichen Personennahverkehr erfüllt werden kann. Dieses macht es erforderlich, das beidseitige Parken im Straßenraum ohne Parkbuchten hier zu unterbinden.

3 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Dieses sind u.a.:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebiets liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebiets für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in dem Bebauungsplan bzw. in angrenzenden Bebauungsplänen / Satzungsgebieten festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

4 Situationsbeschreibung

Bei dem in Anspruch zu nehmenden Bereich handelt es sich um eine Fläche, die im Westen unmittelbar an das Betriebsgrundstück der Firma H & H Innovation grenzt. Im Norden wird die Fläche durch die Bahnstrecke begrenzt. Östlich befinden sich Grünstrukturen. Südlich wird der Bereich durch die Verlängerung der Gewerbestraße mit wassergebundener Decke begrenzt.

Die Fläche ist ursprünglich konzeptioneller Bestandteil für die Entwicklung des Raums östlich des Gewerbegebiets Asemissen gewesen. Die Fläche sollte im Zusammenhang mit dem daran westlich und südlich sowie über die Bahnstrecke hinaus nördlich liegenden Freiraum eine grünräumliche Trennung u.a. zu dem Hofebereich zwischen der B 66 und der Bahntrasse mit dem erhaltenswerten in sich geschlossenen dörflich geprägten Siedlungsansatz bilden. Dieses als kulturhistorisch wertvoll eingeschätzte Ensemble soll mit typischen Freiraumstrukturen umgeben und nicht mit heranrückender Bebauung belastet werden.

In einem Ortstermin am 21. Mai 2015 u.a. unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe sind die Bedingungen für eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche erörtert worden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass

- die Fläche keine hochwertigen ökologischen oder artenschutzfachlichen Funktionen aufweist und keinen zwingenden Bestandteil innerhalb des Grünverbundsystems darstellt.
- eine grünräumliche Funktion dieser Fläche, die eine Trennwirkung zwischen dem Gewerbegebiet und den Hofensembles darstellt, in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Zwischen dem Gewerbegebiet und den Hofensembles befindet sich eine deutlich ausgeprägte Grünkulisse von dichten hochstämmigen Laubbäumen mit Unterwuchs, so dass eine Sichtbeziehung nicht gegeben ist.
- der Standort vom Norden durch die Bahntrasse und die nördlich anschließende Gewerbebebauung eine Prägung erfährt.
- Dass der westlich anschließende Raum mit dem Großgrün einen Tabubereich darstellt.
- die Fläche ausschließlich für die Inanspruchnahme einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit einer Randbegrünung genutzt werden kann.
- der mit der Umsetzung der geplanten Stellplätze verbundene Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt in funktionsräumlichem Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet an geeigneter Stelle vollumfänglich auszugleichen ist.
- die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Grünstrukturen und des Grabens im Nordosten bei der Gestaltung grünräumlich einzubinden ist.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Plankonzepts hat sich gezeigt, dass in dem Bereich der beabsichtigten hochbaulichen Erweiterung Leitungen der Wasserver- und entsorgung sowie eine Gasleitung in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Möglichkeit einer Überbauung der Leitungen scheidet ebenso aus, wie eine Verlegung der Leitungen. Somit sind diese Leitungen von jeglicher Überbauung freizuhalten, um im Bedarfsfall bei Unterhaltungsarbeiten die Leitungen erreichen und einen ausreichenden Arbeitsraum dafür vorhalten zu können.

5 Derzeitiges Planungsrecht im Änderungsgebiet

Die Fläche ist zurzeit im Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans und der für die Maßstabebene des Flächennutzungsplans geringen Flächengröße kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

Ebenso kann eine Betroffenheit des Regionalplans verneint werden. Die geringe Flächengröße steht hier nicht der regionalplanerischen Darstellung von Freiraum entgegen, so dass es hier keiner zusätzlichen Darstellung von Gewerbe- und Industriensiedlungsbereich bedarf.

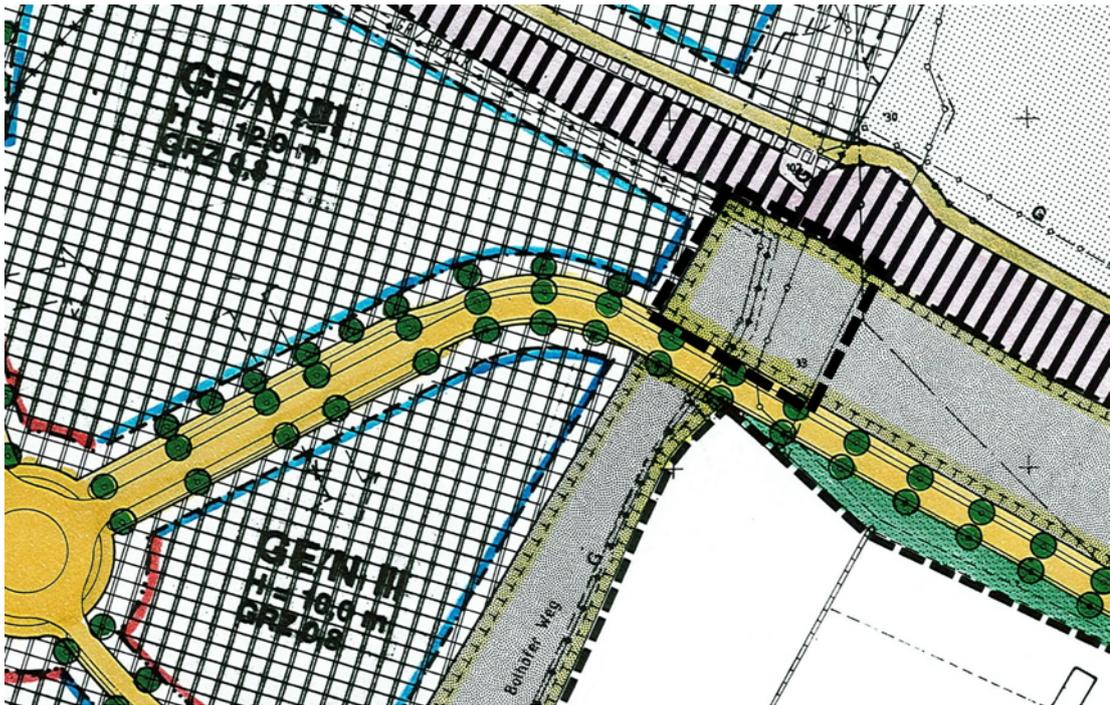


Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe mit Lage des Änderungsgebiets

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb zurzeit im Bebauungsplan Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ festgesetzter rd. 2.000 m² großer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche).

Nördlich des Änderungsbereichs ist „Fläche für Bahnanlagen“ festgesetzt. Östlich schließt die weitere Festsetzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ an. Südlich des Änderungsbereichs grenzt die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ an.

Der Änderungsbereich reicht im Süden geringfügig in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hinein. Gemäß der festgesetzten Verkehrsflächenbreite ist hier auch bei Rechtskraft der 5. Änderung weiterhin die Erstellung der Straßenfläche, eines Randstreifens für Grün und Parken sowie eines Fußwegs möglich. Die Anlage der planfestgestellten Busspur im Rahmen der B 66 wird von der Änderungsplanung nicht berührt.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 06/01 „Gewerbegebiet Asemissen“ mit Änderungsgebiet

6 Bebauungskonzept

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Zulässigkeit einer 12,00 m hohen Bebauung im östlichen Teil des Änderungsgebiets und der Zulässigkeit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche zum Zwecke der Errichtung einer Stellplatzanlage im westlichen Teil des Änderungsgebiets.



Bebauungskonzept zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte

Für die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die zurzeit westlich des Änderungsgebiets rechtskräftigen Festsetzungen überwiegend übernommen:

Inhalt	Festsetzungen
Art der Nutzung	GE/N Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW 2007 Im westlich angrenzenden Bereich gilt der Abstandserlass NRW 1990. Hier ist die Zulässigkeit der Betriebstypen entsprechend der Abstandsklassen VI-VII festgesetzt. Da sich die Abstandsklassen mit dem Abstandserlass NRW 2007 nicht grundsätzlich verändert haben, wird in dem Änderungsgebiet ebenfalls die Zulässigkeit der Betriebstypen entsprechend der Abstandsklassen VI-VII festgesetzt. D.h. es sind hier nur Betriebstypen zulässig, die aufgrund ihres Störgrades einen Abstand von mind. 200 m – 100 m zum nächstgelegenen betriebsungebundenen Wohngebäude einhalten müssen.
Bauweise	abweichend (a) Hier gilt die Festsetzung, dass gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf.
Zulässige überbaubare Grundfläche / Baugrundstück	0,8 Hier gilt die maximal zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO.
Gebäudehöhe	Max. 12,00 m ab Oberkante ausgebauter „Gewerbestraße“
Baugestalterische Festsetzungen	Entsprechend der Festsetzung für das bestehende Gewerbegebiet soll auch in dem Änderungsgebiet bei der Anlage von Stellplätzen gelten: Je angefangene 5 Stellplätze auf privaten Grundstücken ist ein heimischer Laubbaum in einer Pflanzqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Für den östlichen Teil des Änderungsgebiets soll zukünftig eine Gebäudehöhe von max. 12,00 m zulässig sein. Städtebaulich ist die Gebäudehöhe vertretbar, da sie innerhalb des gewerblichen Umfelds nur bedingt wahrnehmbar ist und auf Nachbargrundstücke keine nachteilige Wirkung entfaltet (Verschattung, Belichtung und Belüftung).

8 Verkehrliche Erschließung / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Belange der verkehrlichen Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die Gewerbestraße ist bis zu der beabsichtigten Grundstückerschließung ausgebaut, so dass das Vorhaben als erschlossen gelten kann.

Innerhalb des Änderungsgebiets wird die festgesetzte nicht überbaubare Fläche für Stellplätze mit der Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der innerhalb des Änderungsgebietes verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB überlagert.

So kann sichergestellt werden, dass dauerhaft eine Erreichbarkeit der Leitungen zu Unterhaltungszwecken gewährleistet wird.

9 Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Gemeinde Leopoldshöhe anzuschließen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in der Gewerbestraße bzw. unmittelbar im Änderungsgebiet. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz. Das Änderungsgebiet kann ebenso mit Elektrizität versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung

Das Änderungsgebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Änderungsplanung sind keine Belange des Immissionsschutzes betroffen.

10.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt kann gemeindliche Fläche westlich des Gewerbegebiets im Bereich des Sussieksbachs in Anspruch genommen werden. Hier bietet sich eine sinnvolle Entwicklung von Sukzessionsflächen im Zusammenhang mit dem Bachlauf an. Die genaue Fläche und die Maßnahme sind im weiteren Bauleitplanverfahren noch zu ermitteln.

Bei der Fläche handelt es sich um eine im Ausgleichsflächenkataster des Kreises Lippe geführten Fläche (KA-LH-AE-006-01 Gewerbegebiet). Diese ist im Bebauungsplan Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Die Kosten für den noch zu ermittelnden Ausgleichsbedarf trägt der Begünstigte / Verursacher der Planung.

Mit dem Erfüllen des Ausgleichserfordernisses innerhalb der bestehenden Kompensationsfläche bedarf es keiner weiteren Inanspruchnahme von Freiraum und land- / forstwirtschaftlicher Fläche zur Erbringung des Ausgleichs.



Lage des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ sowie Lage der Ausgleichsfläche (M. 1: 5.000)

10.3 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Die heutige Einschätzung ist, dass durch eine Bebauung der Freifläche für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der planungsrelevanten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Störwirkungen der benachbarten Gewerbestücke und der Bahntrasse wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotential durch eine Bebauung als gering eingeschätzt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren erstellt.

11 Belange der Denkmalpflege

Ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude (10a) befindet sich an der Südseite des Hofes südlich des Änderungsgebiets. Auf Grund der Entfernung zum Denkmal und den zwischen dem Denkmal und dem Änderungsgebiet stehenden Gebäuden, sind die Belange der Denkmalpflege nicht berührt.

12 Gesamtabwägung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens u.a. unter- und miteinander abzuwägende Belange sind:

- Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Land-

schaft und die biologische Vielfalt sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" gemäß § 1 (6) Ziffer 7, Buchstaben a) und c) BauGB

- Belange der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch das Vorhaben und seine Folgewirkungen nicht gegeben.

Eine erhebliche Zunahme von Lärm-, Licht- und Staubimmissionen ist mit der Planung nicht verbunden.

Auch die Erholungsfunktion der Freiraumbereiche südlich und westlich der Fläche wird nicht beeinträchtigt, da es sich bei der baulichen Erweiterung um einen kleinflächigen Eingriff handelt.

Insgesamt führt die Planung zu keiner Zunahme der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Pflanzen/Tiere (einschl. Biologische Vielfalt) und Landschaft. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind mittlere Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Der Antragsteller zur Änderung des Bebauungsplans erachtet die Erweiterung seiner Betriebsfläche als Stellplatzfläche aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes als notwendig.

Alternativstandorte bzw. Alternativlösungen sind nicht vorhanden. Letztlich bleibt es bei der Notwendigkeit, am Standort der Firma zu erweitern.

In der Gesamtabwägung ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Auswirkungen der Planung

- für den Grünraum und Grünverbund nicht erheblich sind,
- natur- und artenschutzfachlich kompensier- und ausgleichbar sind,
- keine Schutzansprüche im Sinne des Immissions- und Nachbarschutzes berührt werden.

Leopoldshöhe, im August 2015

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230 Fax. 05205-22679

info@dhp-sennestadt.de, www.dhp-sennestadt.de