

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 5/2016  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	8. Januar 2016

### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ im beschleunigten Verfahren

**hier:** - Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit / der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
- Satzungsempfehlung an den Rat über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	21.01.2016	
Rat	28.01.2016	

### Sachdarstellung:

Die Firma H & H Innovation, Gewerbestraße 11 im Gewerbegebiet Asemissen hat mit Schreiben vom 18.04.2013 den Antrag zur Einleitung einer Bebauungsplanänderung 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 auf zur Zeit im Bebauungsplan Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ festgesetzter rd. 2.000 m<sup>2</sup> großer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche).

Über die Planung sind der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz bzw. der Hochbau- und Planungsausschuss in ihren Sitzungen am 18.06.2015 bzw. am 25.06.2015 informiert worden.

In seiner Sitzung vom 25.06.2015 hat der Hochbau- und Planungsausschuss den Aufstellungs- / Entwurfsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ gefasst.

Für den mit der Änderungsplanung verbundenen potenziellen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist eine Eingriffsbewertung durchgeführt worden (Höke-Landschaftsarchitekten, Oktober 2015).

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ entsteht ein Kompensationsbedarf von 10.872 Biotopwertpunkten.

Die erforderliche Kompensation von 10.872 Biotopwertpunkten erfolgt auf der ca. 1,12 ha großen Ausgleichsfläche 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. Aufgrund von bestehendem Planungsrecht des Planfeststellungsbeschlusses für den „Neubau der B66 Bielefeld - Leopoldshöhe/Asemissen“ entfällt der südliche Teil der Ausgleichsfläche. Des Weiteren sollen die Gehölzkulisse und die bestehenden Regenrückhaltebecken im Osten der Ausgleichsfläche erhalten bleiben. Demnach verbleibt eine Restfläche von 6.153 m<sup>2</sup> zur Kompensationsplanung (siehe Anlage Lage der Kompensationsfläche).

Auf der Kompensationsfläche können 17.857 Biotopwertpunkte kompensiert werden. Nach Abzug der benötigten externen Kompensation für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ in Höhe von 10.872 Biotopwertpunkten verbleiben 6.985 Biotopwertpunkte.

Entsprechend der Festsetzung für das bestehende Gewerbegebiet soll auch in dem Geltungsbereich der 5. Änderung 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. Bei den geplanten rund 50 Stellplätzen entspricht dies dem Anpflanzen von insgesamt 10 heimischen Laubbäumen. Für die Anpflanzung wird die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB“ nördlich der Stellplätze bereitgestellt.

Diese Regelung erfolgt, da unterhalb der zukünftigen Stellplatzfläche Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen, die in diesem Bereich die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen nicht möglich machen.

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

Aus dem Vorhaben resultiert kein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhe-stätten) BNatSchG.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG.

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahme für häufige und weit verbreitete Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1)BNatSchG aus.

#### Bauleitplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen.

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

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Hinweis: Plangebietsgröße rd. 0,18 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Die Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 27.10.2015 bis 27.11.2015 (einschließlich) statt.

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Bei den Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die Eingabe des Kreises Lippe zu berücksichtigen (siehe Anlage Vorschläge zur Abwägung aus der

Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Durch die Stattgabe einer Anregung sind die Hinweise zum Bebauungsplan (5. Änderung) sowie die Begründung zum Aspekt „Wasserschutzgebiet“ zu ergänzen. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Somit kann der das Bauleitplanverfahren abschließende Satzungsbeschluss gefasst werden.

#### Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes ging von einem Grundstückseigentümer aus.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes wurden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die in der Anlage aufgeführten „Vorschläge zur Abwägung“ zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beschließen.
2. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ mit Text und Begründung als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB zu beschließen.
3. Der Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Ilm Auftrag

Oortman

#### **Anlagen**

Anlage 1 Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“

Anlage 2 Zusammenfassung der Eingriffsbewertung – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“ (vollständig eingestellt ausschließlich im Ratsinformationssystem)

Anlage 3 Lage der Kompensationsfläche KA-LH-AE-006-01 „Gewerbegebiet“ (schwarze Strichlinie) – ohne Maßstab

Anlage 4 Ausgleichsflächenplanung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/ 06 „Gewerbegebiet Asemissen“

- Anlage 5 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 01/06 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans
- Anlage 6 Plankonzept zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“
- Anlage 7 Zeichnerische Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“
- Anlage 8 Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“
- Anlage 9 Vorschläge zur Abwägung aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB