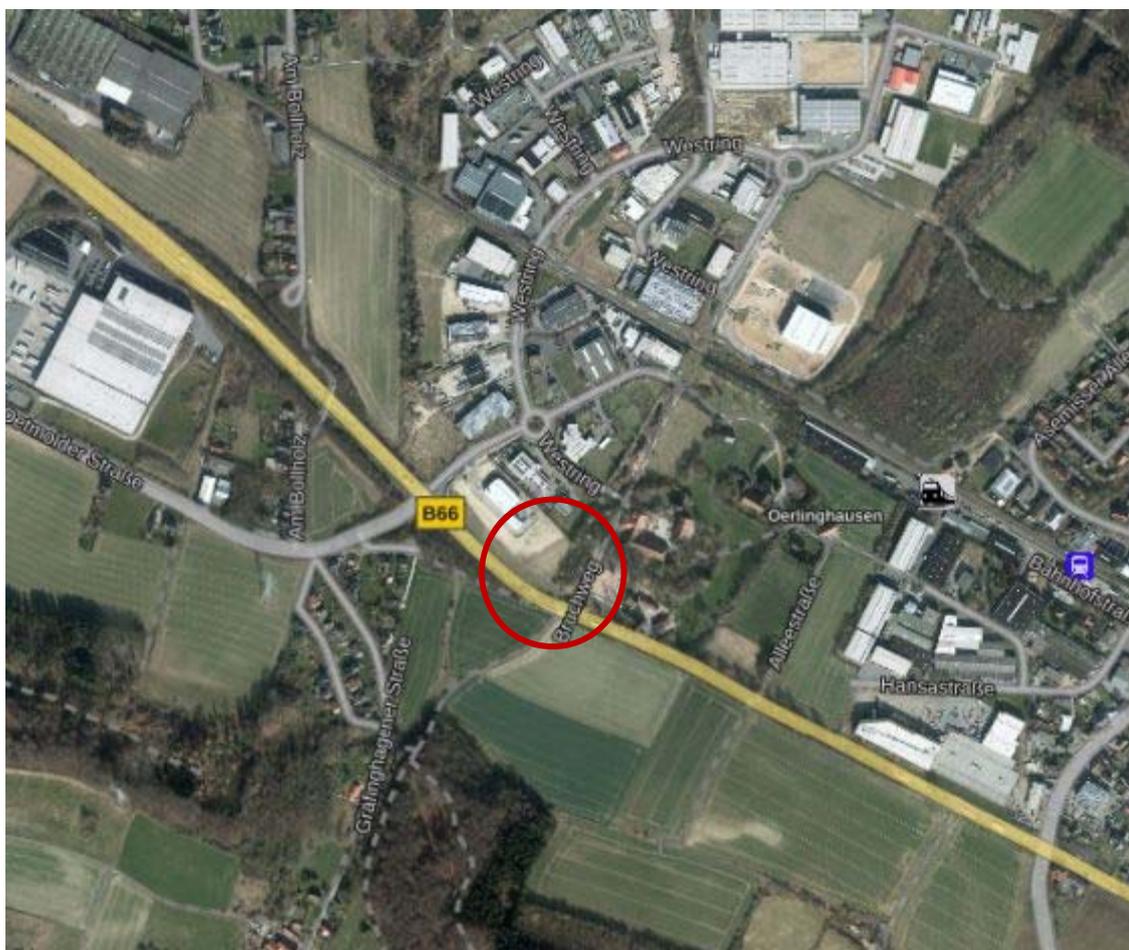


# Gemeinde Leopoldshöhe

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Entwurf  
Begründung



April 2019

Die Anfertigung dieses Planes erfolgte unter fachlicher Begleitung  
der Gemeinde Leopoldshöhe

Planverfasser:

**Enderweit + Partner GmbH**

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

**Inhalt**

1.	Allgemeines	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.3	Verfahren .....	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Bebauungspläne .....	6
3.	Situationsbeschreibung	7
4.	Planungsgrundsätze und Festsetzungen	8
4.1	Belange des Städtebaus .....	8
4.2	Belange der Wirtschaft .....	9
4.3	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.4	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.	Belange des Verkehrs und technische Erschließung	11
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	11
5.2	Ver- und Entsorgung .....	11
6.	Umweltbelange	12
6.1	Immissionsschutz .....	12
6.2	Gewässerschutz .....	14
6.3	Umweltprüfung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	15
6.4	Artenschutz .....	16
7.	Denkmalschutz	16
8.	Finanzielle Auswirkungen und Erschließungskosten	16

Anlage: Anlage zur Wasserschutzgebietsverordnung

## **Gewerbliche Nachverdichtung auf einer Teilfläche im Bereich zwischen Gewerbestraße, Westring, Detmolder Straße (B66) und Bruchweg**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt innerhalb der Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 256 und wird begrenzt

- Im Nordosten durch das Flurstück 96,
- Im Südwesten durch die Detmolder Straße (B 66),
- Im Nordwesten durch das Flurstück 249 und
- Im Südosten durch einen Grüngürtel, Flurstück 261

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.088 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Anlass und Ziele der Planung**

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ ist es, das Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung des Bereichs zu schaffen. Die Grundstückseigentümer beabsichtigten, das ca. 4.088 m<sup>2</sup> große Grundstück, Flurstück 256, Flur 1, Gemarkung Asemissen, zukünftig gewerblich zu nutzen. Eine solche Entwicklung wurde bereits in Verbindung mit der Planung zur bestehenden Autowaschanlage erörtert. Die hier geplante Fläche wurde in die vorgenannte Planung nicht aufgenommen, damit die Planung für die Autowaschanlage zügig durchgeführt werden konnte. Planungsziel ist es nunmehr, die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung des Gebietes zu schaffen, wofür die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig ist.

#### **1.3 Verfahren**

##### Vereinfachtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient der wirtschaftlichen Entwicklung und der Schaffung von Arbeitsplätzen und soll im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür wurden geprüft.

Die Planungsziele der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sahen an diesem Standort eine zusammenhängende Gewerbeentwicklung auf den hierfür geeigneten Teilflächen vor. Die Festsetzung der betreffenden Grünfläche erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund, dass die genaue Trassenführung des Neubaus der Detmolder Straße (B 66n) zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht bekannt war. Daher wurde in einem potentiellen Korridor für die Detmolder Straße (B 66), statt Baufläche Grünfläche festgesetzt. Nachdem nunmehr die Ausbauplanung festliegt, ist es städtebaulich sinnvoll, die verbleibenden Restflächen entlang der Straße zur Abrundung und kleinflächigen Arrondierung des Gewerbegebietes zu verwenden. Als isolierte und lärmvorbelastete Grünfläche in unmittelbarer Lage an der Detmolder Straße (B 66) hat diese Fläche auch keine ökologische oder sonstige wichtige Freiflächenfunktion. Der Standort stellt sich als Restfläche zwischen der B 66n und dem Gewerbegebiet Asemissen dar und bietet sich für eine gewerbliche Nutzung an. Ein Belassen der Fläche als Freiraum hat siedlungs- und landschaftsräumlich keinen Sinn. Die Detmolder Straße (B 66) stellt eine klare Abgrenzung des Siedlungsraumes zur freien Landschaft dar.

Diese auf die oben beschriebene Weise zustande gekommene, besondere siedlungsräumliche Situation, kann zur Nachverdichtung genutzt und als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Das städtebauliche Ziel einer gewerblichen Nutzung des Gebietes war unstrittig. Es standen jedoch bislang temporär bestimmte andere wichtige Interessen entgegen. Nachdem diese ausgeräumt sind, kann hier eine städtebaulich sinnvolle, kleinflächige Ergänzung des Gewerbegebietes erfolgen.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind ebenfalls gegeben: Die nach den geplanten Festsetzungen gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und es bestehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auch keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Vogelschutz- und FFH-Gebiete).

Daher kann der § 13a BauGB ohne Umweltprüfung hier Anwendung finden.

#### Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“ gefasst.

Vor dem Hintergrund, dass zu verschiedenen Sachinhalten wie z. B. dem Immissionsschutz (Lärm, Gerüche aus dem landwirtschaftlichen Betrieb) und dem Artenschutz von den betreffenden Dienststellen fachliche Informationen eingeholt werden sollen, wird trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens ein zweistufiges Beteiligungsverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 24.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe zu informieren. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde ebenfalls vom 24.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) aus.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landwirtschaftliche Fläche“ dar.

Die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ erfolgt im Umfeld des Plangebietes in Richtung Norden und Nordwesten. Südlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße (B 66).



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan / 4. Berichtigung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Die neue städtebauliche Zielsetzung erfordert eine Anpassung auf dem Wege der Berichtigung (4. Berichtigung) des Flächennutzungsplanes, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Genüge zu tun. Da es sich um eine kleinflächige Arrondierung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist dies ohne Änderungsverfahren vertretbar.



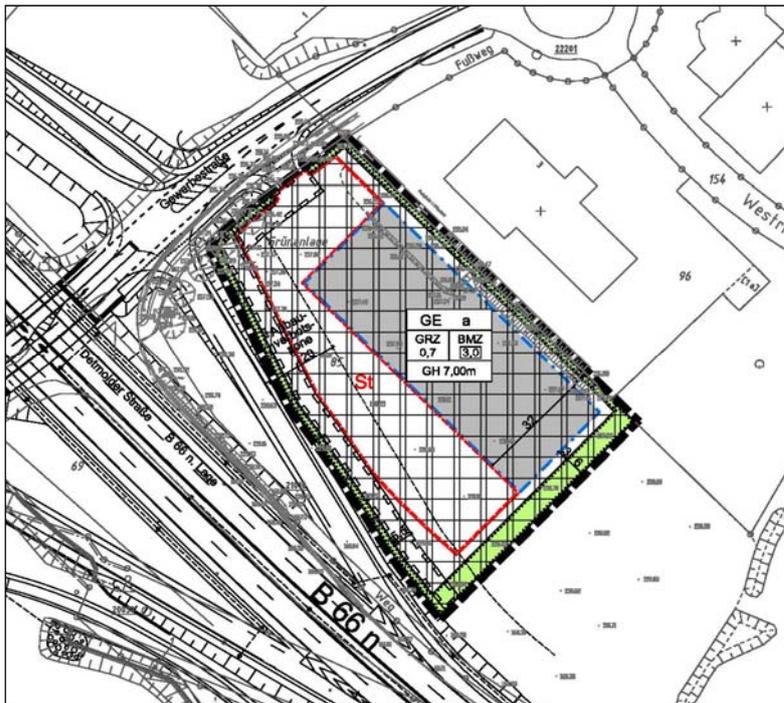


Abb. 3: Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“

### 3. Situationsbeschreibung

Das brachliegende Grundstück liegt im Randbereich des Gewerbegebietes Asemissen im Ortsteil Asemissen und weist keine erkennbar wertvolle Vegetation auf. Westlich angrenzend wird eine Autowaschanlage betrieben. Die nördlich angrenzenden Grundstücke werden durch ein Autohaus mit seinen Außenbereichen ebenfalls gewerblich genutzt.



Abb. 4: Luftbild des Plangebietes inkl. Umfeld

Östlich des Grundstückes grenzt ein ca. 35 m breiter Grüngürtel an das Plangebiet an. Dieser ist mit Bäumen und Sträuchern bestockt und dient als Ausgleichsfläche sowie der naturnahen Regenrückhaltung.

Jenseits des Grüngürtels befindet sich eine Hofanlage, die noch landwirtschaftlich genutzt wird. Hier wird in kleinerem Umfang auch Tierhaltung betrieben (Pensionspferdehaltung, Legehennen und Mastschweine).

Südlich der Fläche grenzt die Detmolder Straße (B 66) an, die in Kürze in diesem Bereich vierspurig, mit einer neuen, kreuzungsfreien Anbindung an das Gewerbegebiet, ausgebaut wird.

Im Zuge des Ausbaus der Detmolder Straße, sollen Teile der zu überplanenden Fläche temporär als Lagerfläche für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.

## 4. Planungsgrundsätze und Festsetzungen

### 4.1 Belange des Städtebaus

Aufgrund der guten Sichtbarkeit des Grundstückes von der Bundesstraße aus und der hohen verkehrlichen Lagegunst, ist eine gute Eignung für eine höherwertige gewerbliche Nutzung gegeben.

Die Fläche stellt derzeit eine brachliegende Restfläche in einem gewerblich genutzten Karee dar. Hier bietet sich ein Nachverdichtungspotential an, um den vorhandenen gewerblichen Bereich zu ergänzen. Zur angrenzenden Ausgleichsfläche ist eine klare und eindeutige Grenze gegeben. In diesen Bereich soll auch zukünftig nicht eingegriffen werden. Entlang der Grundstücksgrenze soll hier eine Eingrünung entstehen.

Die umliegende Bebauungsstruktur soll nach Art und Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet maßgeblich sein. Das Plangebiet stellt somit eine Erweiterung des Gewerbegebietes entlang des Westrings dar.

Die Erschließung des geplanten Gewerbebestandes kann über das Grundstück der Waschanlage mit einer gesonderten Zuwegung oder mit je einer Zu- und Abfahrt erfolgen. Ggf. ist die in der Gewerbestraße an die vorhandene Zufahrt angrenzende Bushaltestelle dabei zu beachten. Eine unmittelbare Erschließung von der Detmolder Straße aus ist ausgeschlossen.

Eine beispielhafte Gestaltung des Gewerbegrundstückes zeigt der folgende Gestaltungsplan.

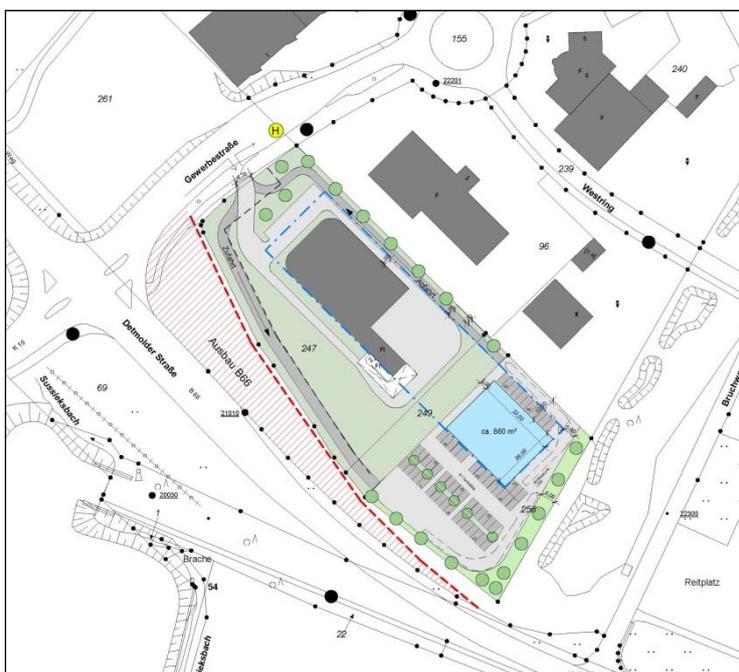


Abb. 5: Beispielhafter Gestaltungsplan

#### 4.2 Belange der Wirtschaft

Die Bebauungsplanänderung dient der wirtschaftlichen Entwicklung und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist in der Gemeinde Leopoldshöhe nach wie vor gegeben, das Angebot knapp. Daher ist die Gemeinde bemüht, auch kleinere Flächenreserven an geeigneten Standorten zu mobilisieren. Die hier in Betracht genommene Fläche ist eine solche Reserve, die als Abrundung des vorhandenen Gewerbegebietes gut geeignet erscheint.

Das zu überplanende Grundstück besitzt verkehrlich und ökonomisch gesehen verschiedene positive Standorteigenschaften zur Entwicklung als Gewerbefläche. Ziel ist es, entsprechend des wirtschaftlichen Bedarfs ein Angebot an kleinteiliger Gewerbefläche zu schaffen, wie es auch in der Umgebung zu finden ist. Im Bereich des Einzelhandels werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen, um die Ansiedlung entsprechender Einzelhändler zu verhindern, welche eine Konkurrenz zu den Einkaufsbereichen der umliegenden Ortszentren darstellen würden.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet wird „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an denen der angrenzenden Gewerbeflächen.

Es ist die Ansiedlung von wertigem Gewerbe oder aufgrund des gut sichtbaren Standortes auch von Anlagen für sportliche Zwecke oder auch von Gastronomie oder nicht zentrenrelevantem Einzelhandel auf der Fläche denkbar.

Bestimmte unerwünschte Nutzungen, die aufgrund des Standortes und der Größe der Flächen ungeeignet sind oder nicht in den Nutzungskontext des Gewerbegebietes passen, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Als Lagerplätze werden selbständige Anlagen wie etwa Speditionsbetriebe, Autohöfe, Lager- und Abwrackplätze für Schrott u. ä. sowie Bauhöfe verstanden. Nicht gemeint sind Ausstellungsflächen als Teil von Reparatur- und Verkaufsbetrieben wie beispielsweise für Kfz, Bau- oder Landmaschinen.

Durch den teilweisen Ausschluss des Einzelhandels und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, auch in Form von Bordellen und artverwandten Betrieben, sowie der Unzulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen, soll den gewerblichen Nutzungen auf den Flächen grundsätzlich der Vorrang vor anderen Nutzungen gegeben werden.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO sind gem. § 1 (5) + (9) BauNVO nur zulässig, wenn sich das Kernsortiment aus nicht zentren- oder nahversorgungs-relevanten Sortimenten zusammensetzt.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind nur in deutlich untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Verkaufsfläche) als sachlich zugeordnetes Nebensortiment zulässig.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig. Bedingung dafür ist, dass eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit

den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen. Zudem muss eine flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Lagerplätze § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Tankstellen für Kraftstoffe § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO (nicht Stromtankstellen)

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

- Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Gemäß des vorliegenden und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der BBE Handelsberatung<sup>1</sup> von November 2011, soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten in der Regel auf die nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und den sogenannten Fabrikverkauf beschränkt werden um die gewachsenen Zentren und die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

§ 1 Abs. 9 BauNVO bietet die Möglichkeit, bei Vorliegen städtebaulicher Gründe, Nutzungsarten zu gliedern, d.h. Sortimentsbeschränkungen vorzunehmen. Anhaltspunkte für eine solche Gliederung bieten die Aussagen im Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 sowie der Anlage zu §24a LEPro über zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente<sup>2</sup>.

Zur genauen Abgrenzung der Sortimente soll die Leopoldshöher Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandels-konzept herangezogen werden.

Weiterhin wird das Gewerbegebiet nach Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Oerlinghausen-Helpup-Asemissen.

Um den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung zu tragen, sind in dem gekennzeichneten Gebiet Betriebe und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, nur unter besonderer Berücksichtigung des Grundwasserschutzes zulässig. Im Gewerbegebiet darf ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur unter Genehmigungsvorbehalt erfolgen und es ist im Einzelfall der Nachweis entsprechender geeigneter baulicher Schutzmaßnahmen notwendig.

Es ist die Anlage A zur ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Oerlinghausen-Helpup-Asemissen maßgeblich.

Hinweis: Die Liste ist der Begründung als Anhang beigefügt.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe, BBE Handelsberatung, Köln 2011

<sup>2</sup> Siehe hierzu Punkt 2.5 des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008 „Sortimente“ sowie Anlage 1 zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – (zentrenrelevante Leitsortimente)

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ), wird in dem Gewerbegebiet mit 0,7 festgesetzt. Die maximale Baumassenzahl (BMZ) ist mit 5,0 festgesetzt. Anhand dieser Nutzungsmaße soll eine gute Ausnutzung des Baugrundstückes erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um 2,00 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt nach § 18 (1) BauNVO wird mit 159,50 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich ebenfalls an denen der angrenzenden Gewerbeflächen.

### **5. Belange des Verkehrs und technische Erschließung**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet soll über das Nachbargrundstück an die Gewerbestraße angebunden werden. Ein Anschluss des Plangebietes an die Detmolder Straße (B 66) ist ausgeschlossen.

Entlang der B66 sind die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz zur Zulässigkeit von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen in der Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnkante sowie die Vorschriften zu Werbeanlagen zu beachten. Die anbaufreie Zone ist im Plan dargestellt.

Im Zuge der Planung des Ausbaus der Detmolder Straße (B 66n) beabsichtigt das Unternehmen moBiel, das für den ÖPNV-Bus-Verkehr zuständig ist, den Verlauf der Buslinie 38 zwischen Rollkrug und Oerlinghausen Bahnhof zu optimieren.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“, welcher für das angrenzende Grundstück der Autowaschanlage gilt, setzt auf dessen Südseite eine 5,50 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Leopoldshöhe fest. Auf diese Weise ist die Erschließung für das Plangebiet über besagtes Nachbargrundstück gesichert. Sie kann über eine gesonderte Zuwegung oder mit je einer Zu- und Abfahrt erfolgen. Dabei ist die in der Gewerbestraße an die vorhandene Zufahrt angrenzende Bushaltestelle zu beachten.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und ggf. Erdgas kann durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Eine in direkter Nähe zum Plangebiet verlaufende Mittelspannungsleitung wurde im Jahr 2018 außer Betrieb genommen und über andere Trassenführung neu verlegt. Dies wird zur Folge haben, dass sich eine etwaige mittelspannungsseitige Versorgung des Grundstückes dahingehend ändern wird, als dass sich die Anschlusslänge verlängern kann.

Die Schmutzwasserentwässerung soll mittels Anschluss an die Druckleitung des Nachbargrundstücks erfolgen, welche in Richtung des Kanals in den Westring verläuft.

Das Regenwasser soll nach vorheriger Klärung in den Pflanzstreifen innerhalb des Plangebietes versickern bzw. in das Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebietes eingeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung der kommunalen Abfallentsorgung an der Grundstücksgrenze nicht gegeben ist, da lediglich eine private Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen ist. Daher sind Stellflächen im Einmündungsbereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu erstellen. Ggf. ist hierzu eine vertragliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer des Vordergrundstückes erforderlich.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Immissionsschutz**

#### Schallimmissionen Gewerbelärm

Die Belange des Immissionsschutzes sind in Bezug auf Schallimmissionen im Zusammenhang mit der Planung nicht abschließend zu prüfen. In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsgebietes bzw. in dessen Umfeld befinden sich keine lärmsensiblen Immissionsorte, die für eine entsprechende Betrachtung relevant wären.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf Bielefelder Stadtgebiet in einer Entfernung von rund 130 m an der Detmolder Straße (Haus Nr. 792) bzw. rund 300 m an der Straße Am Bollholz (Haus Nr. 16) jeweils gemessen ab dem Rand des Gewerbegebietes. In östlicher Richtung sind Wohnnutzungen im Außenbereich vorhanden.

Aufgrund des geringen Flächenumfanges wird mit einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung und einer kleinen Anzahl an Nutzern gerechnet, so dass eine weitergehende Überprüfung, ob ein Immissionskonflikt zu befürchten ist und ob Maßnahmen getroffen werden müssen, erst im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen wird.

Sofern aus der tatsächlich geplanten Nutzung ein Lärmkonflikt erkennbar wird, ist dann im Genehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen eingehalten werden.

#### Schallimmissionen Verkehrslärm

Von der Detmolder Straße (B 66) wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein.

Lärmsensible Nutzungen wie Wohnen (betriebsbedingt) oder Hotels sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Für Arbeitsstätten ist die Einhaltung der entsprechenden Innenschallpegel im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Diese können durch passive Maßnahmen am Gebäude erreicht werden.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Östlich angrenzend an das Plangebiet, auf der anderen Seite des Grüngürtels, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von welchem unter Umständen Geruchs- und Geräuschemissionen ausgehen können.

Der landwirtschaftliche Betrieb betreibt Tierhaltung (Legehennen, Pensionspferde, in kleinerem Umfang auch Mastschweine). Auf Teile des Plangebietes, welche an den südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb angrenzen, können aufgrund der Haltung von Nutztvieh zu Tages- und Nachtzeiten bei entsprechender Windrichtung Emissionen einwirken.

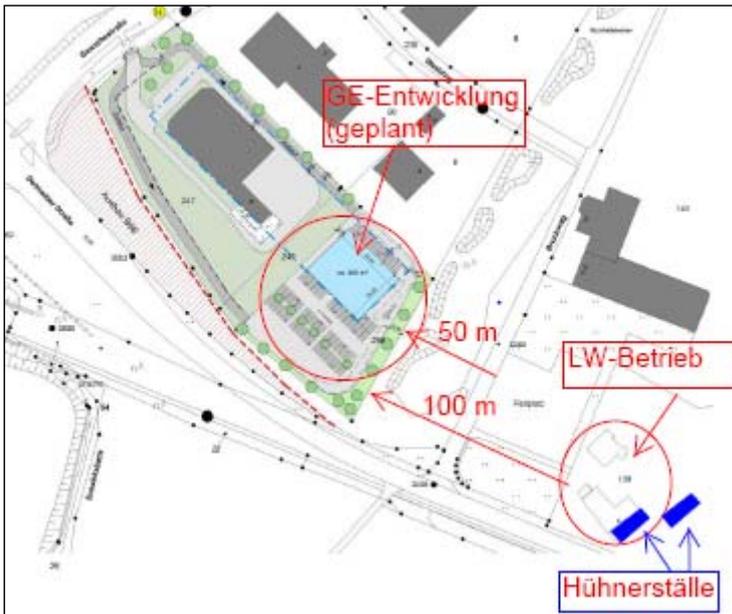


Abb. 6: Übersichtplan mit Lage des Landwirtschaftlichen Betriebes

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist nach wie vorgegeben, das Angebot in der Gemeinde Leopoldshöhe knapp. Daher mobilisiert die Gemeinde auch kleinere Flächenreserven. Die hier überplante Fläche ist eine solche Reserve, die als Abrundung des vorhandenen Gewerbegebietes gut geeignet erscheint. Zudem ist die Erschließung über das vorhandene Gewerbegrundstück herstellbar.

In der Abwägung müssen jedoch auch die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes angemessen berücksichtigt und die Anforderungen des Immissionsschutzes beachtet werden. Nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) sind die planenden Gemeinden dazu aufgefordert, sich gegenseitig störende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Es gibt jedoch keinen fixen und zwingend einzuhaltenden Mindestabstand zwischen einem Gewerbegebiet und einem landwirtschaftlichen Betrieb. Im vorliegenden Fall trennt eine 50m breite, planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche das neue Gewerbegebiet von der Hofstelle.

Es wird von Seiten des Landwirtes befürchtet, dass auf Grund der Tierhaltung entstehende Gerüche einen Konflikt mit den zukünftig gewerblich genutzten Flächen mit sich bringen könnten. Geruchssensible, aber im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen, könnten dann den Versuch unternehmen, den bestehenden Betrieb einzuschränken.

Um eine bessere Entscheidungsgrundlage zur Einschätzung der Sachlage zu erlangen, wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben (Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“<sup>3</sup>). Die gutachterliche Stellungnahme geht vom derzeitigen Bestand an Nutztieren aus. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die heutigen Verhältnisse in dem geplanten Gewerbegebiet unproblematisch sind. Die laut Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) in Ansatz zu bringenden idealtypischen Richtwerte (15% der Jahresstunden) werden für das Gewerbegebiet heute eingehalten. Die berechnete Geruchsbelastung liegt am östlichen Rand bei 13% der Jahresstunden, am westlichen Rand bei 10% der Jahresstunden. Somit ist derzeit kein Konflikt erkennbar.

Nach den Feststellungen des Gutachtens ist darüber hinaus auch noch Entwicklungspotential gegeben. Dieses Entwicklungspotential ist auf den Flächen zwischen dem vorhandenen Gebäudebestand in Richtung Westen z. B. für weitere Pferdeboxen oder eine Erhöhung der Anzahl der Legehennen

<sup>3</sup> Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Gewerbegebiet Asemissen“, AKUS GmbH, Bielefeld 07.01.2019 mit Ergänzung vom 28.02.2019

gegeben. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass zum einen das Flächenpotential in diesem Bereich beschränkt ist, zum anderen von gewissen Einschränkungen in Bezug auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung auszugehen ist.

Vor diesem Hintergrund wurde eine ergänzende Prognose vorgenommen.

Es wurde angenommen, dass auf der östlich angrenzenden Freifläche zusätzlich 15 Pferde oder alternativ 1250 Legehennen gehalten würden. Die berechnete Geruchsbelastung läge dann am östlichen Rand bei 14 % bzw. 15% der Jahresstunden, am westlichen Rand bei 11% der Jahresstunden.

Die Stellungnahme wurde laut Gutachter konservativ, d. h. in diesem Fall ohne Anwendung tierartsspezifischer Gewichtungen vorgenommen. Damit sind die Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb auch unter Berücksichtigung des heranrückenden Gewerbegebietes gegeben.

Um die zu beachtenden Belange des landwirtschaftlichen Betriebes im Bebauungsplan deutlich zu machen, wird auf die vorliegende Vorbelastung und den Sachverhalt, wie in der Begründung dargelegt, hingewiesen.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden im Gewerbegebiet grundsätzlich zulassungsfähige Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen, bei denen man davon ausgehen muss, dass diese sensibel gegenüber Geruchsbelastungen sein könnten.

## 6.2 Gewässerschutz

### Oberflächenwasser

In ca. 250 m Entfernung verläuft der Sussiekbach. Er ist von der Planung nicht betroffen.

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt bislang in der Zone III der Wasserschutzgebietsverordnung „Oerlinghausen-Helpup-Asemissen“. Zur Zeit läuft ein wasserrechtliches Verfahren zur Neufestsetzung der Wasserschutzzonen.

Nach der geplanten Neuabgrenzung würde der zu überplanende Bereich zukünftig in der Zone III A an der Grenze zur Zone III C liegen. Diese geplante Neufestsetzung der Grundwasserschutzzonen steht der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet entgegen.

Sachliche Grundlage für die Abgrenzung der Wasserschutzzonen in der Neufestsetzung ist laut hydrogeologischem Gutachten u. a. die Überdeckung des Grundwasserleiters mit mehr als 60m. Die anzunehmende Überdeckung in dem betroffenen Bereich des geplanten Gewerbegrundstückes liegt zwischen 40-50 m und ist damit noch ausreichend groß.

Eine Stellungnahme des Büros Schmidt und Partner Beratende Hydrogeologen BDG, Beratende Ingenieure VBI Bielefeld <sup>4</sup> zur hydrogeologischen Bewertung des Grundstückes Gemarkung Asemissen, Flur 1, Flurstück 256 im Hinblick auf eine Nutzung als Gewerbegebiet liegt zu der Angelegenheit vor (siehe Anlage). Das Büro hat auch das der Neufestsetzung der Wasserschutzzonen zugrundeliegende Gutachten gefertigt.

Aus hydrogeologischer Sicht ist die Ausweisung einer Gewerbefläche mit entsprechenden Auflagen vertretbar und stellt keine Gefährdung für die Trinkwassergewinnung dar.

Aus der hydrogeologischen Situation heraus und aus der städtebaulichen Lage unmittelbar angrenzend an den Bestand ergibt sich ein Abwägungsspielraum zur Begründung für eine Ausnahmeregelung im Rahmen einer Einzelfallprüfung.

<sup>4</sup> Hydrogeologische Stellungnahme des Büros Schmidt und Partner Beratende Hydrogeologen BDG, Beratende Ingenieure VBI Bielefeld

Die Belange des Grundwasserschutzes sollen im Entwurf des Bebauungsplanes auf folgende Weise gesichert werden:

- **Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung des Gebietes** als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Wasserschutzzone III A) des Wasserschutzgebietes Oerlinghausen-Helpup-Asemissen.
- **Nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedertes Gewerbegebiet:** In dem gekennzeichneten Gebiet sind Betriebe und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen nur unter besonderer Berücksichtigung des Grundwasserschutzes zulässig. Im Gewerbegebiet darf ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur unter Genehmigungsvorbehalt erfolgen und es ist im Einzelfall der Nachweis entsprechender geeigneter baulicher Schutzmaßnahmen notwendig. Es ist die Anlage A zur ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Oerlinghausen-Helpup-Asemissen, die Liste der genehmigungsbedürftigen und verbotenen Handlungen in den Zonen II, III A und III C maßgeblich.
- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gemäß § 9 (1) 24 BauGB: Es dürfen keine den Grundwasserleiter gefährdenden tiefen Gründungen erfolgen. Keller sind nur bis zu einer Tiefe von 2,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Im Plangebiet ist keine Geothermienutzung zulässig.

### 6.3 Umweltprüfung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 13a BauGB kann im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Es werden hierdurch keine Vorhaben vorbereitet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für Anlagen, die eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern, ist die Fläche schon aufgrund ihrer Größe ungeeignet.

Die überplante Fläche stellt eine kleinflächige Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes bis zur B 66n dar und ist zurzeit noch als Grünfläche ausgewiesen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Damit ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit allgemeinverständlicher Zusammenfassung sowie die zusammenfassende Erklärung und die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zum städtebaulichen Abschluss des Gewerbegebietes und zur Herstellung eines gestalterisch angemessenen Übergangs zur angrenzenden Nutzung ist eine äußere Eingrünung in Richtung Osten zu der angrenzenden Gehölzfläche (festgesetzte Ausgleichsfläche) als ein 6m tiefer Blühstreifen vorgesehen. Weiterhin sollen Stellplatzanlagen aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas in regelmäßigem Raster begrünt werden.

Weiter ist auch die geplante Zwischennutzung von großen Teilflächen des Plangebietes durch Straßen.NRW. im Zuge der Baumaßnahmen an der Detmolder Straße (B 66) für die notwendigen Baustelleneinrichtungen und als Lagerfläche für die Baustelle bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Die abwägungsrelevanten Umweltbelange werden in der Begründung dargestellt und soweit erforderlich im weiteren Verfahren näher untersucht.

#### **6.4 Artenschutz**

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar. Nennenswerte Vegetation ist nicht vorhanden. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich schützenswerte Tier- und Pflanzenarten in diesen Bereichen befinden.

Es muss auch beachtet werden, dass der neue Bebauungsplanbereich in einem Gewerbegebiet neben hochbelasteten Verkehrsstraßen liegt. Im Zuge des Neubaus der Detmolder Straße (B 66) sollen große Teilflächen des Plangebietes von Straßen.NRW. für die notwendigen Baustelleneinrichtungen und als Lagerfläche für die Baustelle zwischengenutzt und entsprechend befestigt werden. Innerhalb der Bauzeit ist also von einer intensiven Nutzung auszugehen. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer und Straßen.NRW. wurden bereits getroffen.

Bislang gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet. Zudem ist aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung und sonstigen Biotopausstattungen auch nicht mit solchen zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW (Landschaftsgesetz NRW) sind innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht nachgewiesen. Die geschützten Arten, insbesondere europäische Vogelarten, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Flora-Fauna Habitat (FFH)-Gebietes.

Im Zuge des mit den frühzeitigen Beteiligungen inzwischen weitergeführten Aufstellungsverfahrens haben sich aus den Stellungnahmen von Fachbehörden oder der Öffentlichkeit keine neuen Gesichtspunkte ergeben, die die Notwendigkeit weitergehende Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfordern.

#### **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Bei Bodenfunden wird auf den Hinweis in den textlichen Festsetzungen verwiesen. Die zuständigen Stellen sind umgehend zu informieren.

#### **8. Finanzielle Auswirkungen und Erschließungskosten**

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Darüber hinaus entsteht im Zuge der Planung keine öffentliche Verkehrsfläche, da das Grundstück über eine private Straße erschlossen wird.

Leopoldshöhe, den

2019

Der Bürgermeister

**Anlage: Anlage zur Wasserschutzgebietsverordnung**