

Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Tel. 0521-966620; Fax. 0521-9666222 E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Bearbeiter:

Detlev Winkler
Dipl.-Ing. Stadtplaner (AKNW, SRL)

Arthur Weinstein
Dipl.-Ing. Stadtplaner (AKNW)

Oliver Pankow
B. Sc Raumplanung

In Zusammenarbeit mit:

Gemeinde Leopoldshöhe
Fachbereich IV Planen / Bauen / Umwelt

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Verfahren	4
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
4.2	Raumordnung und Landesplanung	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsplan	6
5	Bestandssituation	7
5.1	Örtliche Gegebenheiten	7
6	Belange des Städtebaus	7
7	Belange der Verkehrserschließung	9
7.1	Erschließung für den Kfz-Verkehr	9
7.2	Feuerwehraufstellflächen	9
8	Belange der Ver- und Entsorgung	9
8.1	Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser	9
8.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Telekommunikation und Internet	10
8.3	Abfallbeseitigung	10
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Artenschutz	10
9.2	Immissionsschutz	11
9.3	Bodenschutz	11
10	Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege	11
11	Flächenbilanz	12

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Leopoldshöhe und hat eine Größe von ca. 3.330 m².

Das Plangebiet beschränkt sich wegen des Planungszieles, die überbaubare Fläche zu ändern und die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke zu regeln, auf die privaten Grundstücksflächen im festgesetzten Wohngebiet.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor beabsichtigt zwischen der Hovedisser Straße und der Straße Taubenweg eine Nachverdichtung mit mehreren Einfamilienhäusern. Das Plangebiet (Flurstücksnummern , Flur 1 Gemarkung Leopoldshöhe) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B). Das Grundstück befindet sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes. Das Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von bislang unbebauten Grundstücksteilflächen für eine zusätzliche Wohnbebauung. Hier bietet sich ein Nachverdichtungspotential, um eine vorhandene Lücke innerhalb der Bebauung zu schließen.

Die bisherige Baufläche ist für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern unzweckmäßig zugeschnitten, da diese auf eine Erweiterung der vorhandenen Gärtnerei ausgelegt war. Um die vorhandene Grundstücksfläche besser für eine Einfamilienhausbebauung nutzen zu können, sollen die überbaubaren Flächen angepasst werden.

Mit Rechtskraft der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Bereich der „Hovedisser Straße“ im Ortsteil Leopoldshöhe, treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

3 Verfahren

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.11.2016 dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) zugestimmt.

Um dieses Vorhaben bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es eines Verfahrens zur 19. vereinfachten Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Es ist deshalb ein Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung zu erstellen.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind gegeben, da die Änderung der überbaubaren Flächen innerhalb eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes erfolgt und durch den geringen Umfang des Änderungsbereiches die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Innerhalb des Änderungsgebietes und angrenzend hieran sind sowohl im Urplan, als auch in der 8. Änderung des Ursprungplanes die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ getroffen worden. Im Plangebiet ist eine überbaubare Fläche als Erweiterungsmöglichkeit für die Gärtnerei vorhanden, welche aber nicht mehr zu diesem Zweck genutzt werden soll.

In dem Änderungsgebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4 und bei der Geschossflächenzahl mit einer GFZ von 0,4 geregelt. Im Unterschied zur 8. Änderung (Einzel- und Doppelhäuser zulässig) ist eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung von Einzelhäusern entspricht der umgebenden Bebauungsstruktur. Sie sorgt dafür, dass keine zu starke Verdichtung erfolgt, die dann negative Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe und den Immissionschutz für die Grundstücksnachbarn haben könnte. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss mit der Möglichkeit des Dachgeschossausbaues als Nicht-Vollgeschoss.

Die Dachform Satteldach ist mit den Dachneigungen von 20° - 45° vorgegeben.

Zudem wurde mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) entlang der nördlichen sowie östlichen Grenze des Plangebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese wurde für eine ehemals geplante Erweiterung der Gärtnerei vorgesehen. Da die vorgesehene Erweiterung nie vorgenommen wurde, wurde die Maßnahme nicht umgesetzt.

Durch die Änderung der überbaubaren Flächen kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der vorgefundenen Situation.

Da sich die gesamte Fläche in einem vorhandenen Wohngebiet befindet und die geplante Ansiedlung von Einfamilienhäusern im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb einer Baulücke zu bewerten ist, soll zukünftig auf die Ausweisung einer gesonderten, isoliert in den Wohngärten liegenden Ausgleichfläche verzichtet werden. Stattdessen werden Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Bepflanzungen sowie Reduzierung der Versiegelung von Zufahrten und Stellflächen getroffen (siehe Ziffer 5. der Festsetzungen).

Mit der Antragsstellung zu dem Bauvorhaben ist daher ein Begrünungsplan vorzulegen. Die Grenzabstände der Anpflanzungen gem. Nachbarschaftsrecht NRW sind zu beachten.

In der Abwägung sind die Belange der Eingriffs- und Ausgleichregelung unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen der örtlichen Situation angemessen berücksichtigt.



Abbildung 1: Ausschnitt B-Plan 8. Änderung

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. In Folge dessen wird die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5 Bestandssituation

5.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet (Flurstücksnummern _____ Flur 1, Gemarkung Leopoldshöhe) liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebiets und umfasst eine Größe von etwa 3.330 m². Der hinter der Gärtnerei liegende Bereich – also der eigentliche Bereich der Änderung - besteht derzeit aus Gartenland, welches sich weitgehend als Zierrasenfläche darstellt. Das Umfeld des Änderungsgebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung in meist ein- bzw. seltener zweigeschossiger, offener Bauweise gekennzeichnet.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die südlich gelegene Hovedisser Straße gewährleistet. Ein „Privatweg“ ist bereits vorhanden, welcher der Erreichbarkeit des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes dient. Die Anwohner der rückwärtig gelegen Wohnhäuser an der Hovedisser Straße _____ haben, wie die Eigentümer der Gärtnereigrundstücke, ein eingetragenes Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht für die Nutzung der Zufahrt.

Zu erwähnen ist noch ein Brunnen, welcher sich zwischen Privatweg und Grundstücksgrenze zum Flurstück _____ befindet. Bei einem Um- oder Ausbau des Weges ist dieser zu berücksichtigen.

6 Belange des Städtebaus

Der Grundstückseigentümer hat beantragt, die überbaubare Fläche seines Grundstückes zu verändern, um dort die Möglichkeit zu schaffen, vier Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern zu realisieren.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nicht in Aussicht gestellt werden. Zur Ermöglichung der geänderten überbaubaren Fläche ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Erweiterung der überbaubaren Bereiche ist demnach das Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes. Weiterhin ist die Erschließung der Bauplätze zu sichern.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Bestand an diesem Standort sinnvoll, da hier vier weitere Bauplätze entstehen können und eine Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Die ohnehin vorhandene Infrastruktur kann besser genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund und dem Anlass sowie dem Ziel der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) werden für das Änderungsgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Die geplante Anordnung der Wohnhäuser soll nach dem städtebaulichen Konzept im Norden und Osten des Grundstückes erfolgen. Entsprechend dieses Konzeptes wurden die überbaubaren Flächen neu angeordnet. Die Erweiterung wird mit dem städtebaulichen Grund der Nachverdichtung begründet. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes werden in einem städtebaulichen akzeptablen Maß verändert, um dort Wohngebäude errichten zu können.

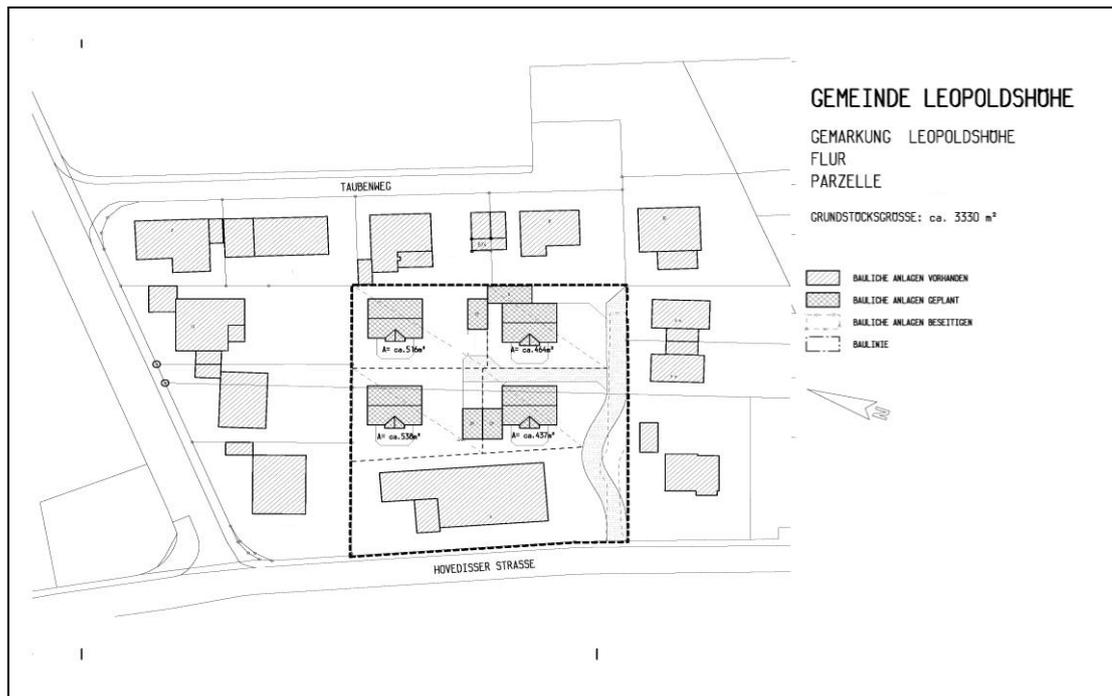


Abbildung 2: Baukonzept

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung sollen wie folgt festgelegt werden:

- 1 Vollgeschoss in offener Bauweise
- GRZ 0,4, Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
- Dachform/Dachneigung: Satteldach 20° - 45°
- Maximal zulässige Traufhöhe: 4,80 m, maximal zulässige Firsthöhe: 10,00 m

Die Notwendigkeit der höheren Trauf- und Firsthöhen ergibt sich aus gestiegenen Wanddicken durch moderne, energiesparende Dämmmaßnahmen.

Nebenanlagen (insbes. Garagen und Carports) sollen gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da die beispielhaft dargestellte Anordnung nicht planungsrechtlich fixiert sondern noch veränderbar sein soll.

Es wird ein gestalterischer Rahmen zu den Dachneigungen und zur Dachform vorgegeben. Die Dachlandschaft in der Umgebung wird deutlich von geneigten Dachflächen und Satteldächern bestimmt. Durch die Festsetzung von Satteldächern (SD) soll diese einheitliche Dachlandschaft auch im Plangebiet ergänzt werden. Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden einige Vorgaben zur Anordnung und Dimensionierung getroffen. Unharmonisch wirkende Dachaufbauten werden dadurch ausgeschlossen.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Die Beschränkung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit. Weiterhin sollen so das Ortsbild störende Einfriedungen ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt und haben sich in anderen Baugebieten bewährt.

Für das Bestandsgebäude sollen die überbaubaren Flächen so angepasst werden, dass sofern die Nutzung in Zukunft aufgegeben werden sollte, ebenfalls eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern möglich ist.

7 Belange der Verkehrserschließung

7.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr soll durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt werden.

Es existiert bereits ein „Privatweg“, welcher sich im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet und an die Hovedisser Straße anbindet. Über diesen werden zudem zwei weitere Grundstücke erschlossen, die an den rückwärtigen Teil des Plangebietes angrenzen. Grunddienstbarkeiten (Wegerechte, Versorgungsleitungsrechte) für alle betroffenen Grundstückseigentümer sind eingetragen.

Diese gemeinsame Zuwegung für alle neuen Baugrundstücke wird über einen festgesetzten Einfahrtsbereich planungsrechtlich gesichert. Eine andere Zufahrt zum rückwärtigen Bereich ist nicht zulässig.

An dem Privatweg liegt eine Stellplatzfläche für die Kunden und Mitarbeiter der Gärtnerei. Die Stellflächen werden nicht mehr in vollem Umfang benötigt und sollen teilweise zurückgebaut werden. Eine ausreichende Anzahl von Kundenparkplätzen bleibt jedoch am bisherigen Standort im Eingangsbereich der Gärtnerei erhalten.

Die westlichen zwei der vier neuen Einfamilienhäuser sollen durch einen kurzen Querstich mit einer kleinen Wendeanlage erschlossen werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen untergebracht.

Die Belange des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

7.2 Feuerwehraufstellflächen

Für das GFL ist die Anfahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen. Aufgrund der festgesetzten Breite von 4m ist eine Befahrbarkeit des rund 50m tiefen Stiches bis zu den Bestandsgebäuden Hovedisser Straße möglich.

Sollten erweiterte Anforderungen, wie zusätzliche Aufstellflächen o. ä. im Beteiligungsverfahren gestellt werden, sind diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Hovedisser Straße außerhalb des Plangebietes und sind in dem Änderungsgebiet für den Neubaubereich entsprechend zu erweitern und rechtlich zu sichern.

Das Schmutz- und Regenwasser des Änderungsgebietes kann in die vorhandene Kanalisation in der Hovedisser Straße entwässert werden. In Abhängigkeit der konkretisierten Erschließungsplanung kann hier im weiteren Verfahren ein Leitungsrecht entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ergänzt werden.

8.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Telekommunikation und Internet

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden. Die Versorgungsmöglichkeiten mit Gas, Telekommunikation und Internet werden im Verfahren geprüft. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist grundsätzlich gesichert. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ein Standplatz für Abfallbehälter im Bereich der Zufahrtsstraße angelegt werden muss.

9 Belange der Umwelt

Eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig, da es sich um eine vereinfachte Änderung im Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt. Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden demnach durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Aus diesen Gründen entfällt auch die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.1 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe die Belange des Artenschutzes voraussichtlich nicht betroffen:



Abbildung 3: Luftbild zur Bestandssituation

Auf der zu beplanenden Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben ggf. beanspruchten Umgebung befinden sich keine mehrjährigen Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachflächen oder leerstehende Gebäude.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein Gärtnereigebäude mit einer größeren Zierrasenfläche. Weiterhin sind Teile des Grundstücks für eine versiegelte Zufahrt sowie für Stellplatzflächen genutzt. Es sind in Randlage lediglich einzelne Obstbäume vorhanden.

Auf dem Grundstück bzw. in der Nähe sind keine Vorkommen folgender Tiere bekannt oder bekannt geworden: Fledermausarten (alle), Haselmaus, Wachtel, Rebhuhn, Turmfalke, Kiebitz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule, Steinkauz, Grünspecht, Saatkrähe, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Zauneidechse oder Kammmolch.

Die Bebauungsplanänderung gestattet eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen. Der Einwirkungsbereich dieser nun zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf Rasenfläche in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Gärtnerei. Schützenswerte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich in der Ortslage von Leopoldshöhe liegt und von vorhandener Wohnbebauung umgeben ist.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

9.2 Immissionsschutz

Die Belange des gesunden Wohnens sind gewahrt. Immissionskonflikte durch Verkehrs-, Sport- oder Gewerbelärm sind nicht erkennbar.

9.3 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung wird in dem Bereich auf das für eine Wohnbebauung übliche Maß beschränkt und geht nicht über die im angrenzenden Bereich bislang schon festgesetzten Werte hinaus.

Mit der Planung für eine Nachverdichtung wird ein Beitrag zu einer Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet. Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich müssen nicht in Anspruch genommen werden.

10 Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Änderungsgebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Änderungsgebiet: 3.330 m²

darin:

Grundstück Gärtnerei	1.139 m ²
Neue Grundstücke	1.840 m ²
GFL-Fläche	351 m ²

ca. Angaben

Gemeinde Leopoldshöhe
Fachbereich IV Bauen / Planen / Umwelt
Leopoldshöhe, im Dezember 2016

Verfasser:
Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld
Tel.: 0521-966620; Fax: 0521-9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de