

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



27. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A) im Bereich der Schötmarschen Straße im Ortsteil Leopoldshöhe

Gebiet: Flurstücke 663 und 1301 sowie eine Teilfläche aus 1837, Flur 1, Gemarkung Leopoldshöhe

Begründung

Verfahrensstand:
Aufstellungsbeschluss und Entwurf

Februar 2017

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	Allgemeines und Geltungsbereich des Änderungsgebietes	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Verfahren	5
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
4.2	Raumordnung und Landesplanung	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Landschaftsplan	7
5	Bestandssituation	7
5.1	Örtliche Gegebenheiten	7
6	Belange des Städtebaus	8
7	Belange der Verkehrserschließung	10
8	Belange der Ver- und Entsorgung	10
8.1	Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser	10
8.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung,Telekommunikation und Internet	10
8.3	Abfallbeseitigung	10
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Artenschutz	11
9.2	Immissionsschutz	12
9.3	Bodenschutz und Altlasten	12
10	Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege	13
11	Flächenbilanz	13

1 Allgemeines und Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A) im Ortsteil Leopoldshöhe. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 663 und 1301 sowie eine Teilfläche aus 1837 der Flur 1, Gemarkung Leopoldshöhe und hat eine Größe von ca. 5.905 m².

Das Plangebiet beschränkt sich wegen der Planungsziele, die überbaubare Fläche zu ändern und die interne 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, im Nordosten von Leopoldshöhe auf einem Grundstück nördlich der Schötmarschen Straße und östlich der Heinrichstraße anstelle der bestehenden Wohnbebauung eine Nachverdichtung mit mehreren Einfamilienhäusern umzusetzen.

Das Plangebiet (Flurstücksnummern 663 und 1301 sowie eine Teilfläche aus 1837, alle Flur 1, Gemarkung Leopoldshöhe) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) und befindet sich hier im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes. Das Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von rückwärtigen Grundstücksteilflächen für eine zusätzliche Wohnbebauung. Zudem wird durch den Wegfall einer Immobilie Nachnutzungsmöglichkeiten geschaffen. Auf den großen und teils übertiefen Grundstücken bietet sich ein Nachverdichtungspotential, um eine vorhandene Lücke innerhalb der Bebauung zu schließen.

Zurzeit steht auf dem vom Investor erworbenen Grundstück ein älterer Gebäudekomplex, der zum Großteil aus baufälligen, nicht erhaltenswerten Gebäuden besteht. Die Bewohner des Hauses Nr. 67 werden zeitnah ausziehen. Der Eigentümer beabsichtigt, alle Gebäude auf dem Flurstück 1301 abzureißen und an der Stelle vier Bauplätze für Einfamilienhäuser herzustellen. Weitere sechs Bauplätze sollen auf den Flurstücken 1837 und 663 ermöglicht werden. Hierfür muss die überbaubare Fläche vergrößert, sowie eine Zuwegung in den rückwärtigen Bereich geschaffen werden, was eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes nötig macht.

Des Weiteren hat der Antragssteller Kontakt mit den östlich und westlich angrenzenden Nachbarn der Schötmarschen Straße aufgenommen, um das Interesse an einer Nachverdichtung zu erfragen. Beide sind gegenüber einer baurechtlichen Optimierung ihrer Grundstücke aufgeschlossen. Beide Nachbarn könnten durch eine Vergrößerung des Baufensters eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke erzielen. Ferner würde eine gemeinschaftliche Zuwegung eine rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück des westlichen Nachbarn ermöglichen.

Mit Rechtskraft der 27. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) im Bereich der Schötmarschen Straße im Ortsteil Leopoldshöhe, sollen die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft treten.

3 Verfahren

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.09.2016 dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A) zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Um dieses Vorhaben bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es eines Verfahrens zur 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 durch die Änderung lediglich eine Anpassung der überbaubaren Flächen innerhalb eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes erfolgt und durch den geringen Umfang der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch die Änderung der überbaubaren Flächen kommt es auch nicht zu größeren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der vorgefundenen Situation.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Innerhalb des Änderungsgebietes und angrenzend hieran ist die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ getroffen worden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist aktuell bei der Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4 und bei der Geschossflächenzahl mit einer GFZ von 0,7 geregelt. Ferner ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit der Möglichkeit des Dachgeschossausbaues als Nicht-Vollgeschoss. Die Dachform Satteldach ist mit den Dachneigungen von 30° - 45° vorgegeben.

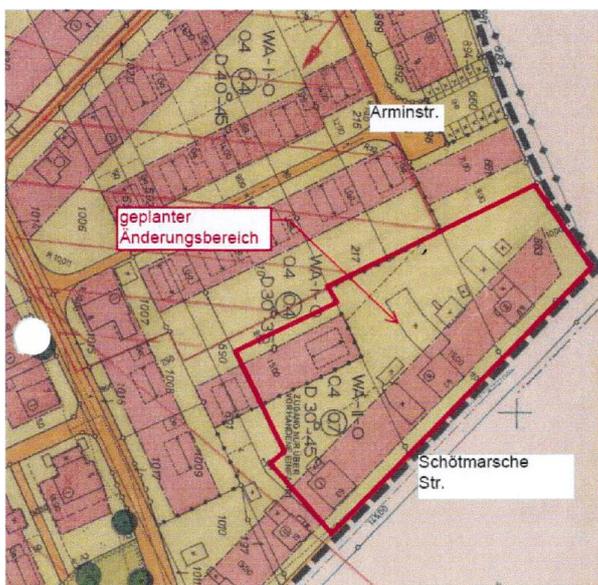


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) mit Ergänzungen

Das südlich angrenzende Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 überplant. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In dem genannten Bebauungsplan sind in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 05/04 ist seit dem Jahr 2017 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus für den Teilabschnitt folgende Festsetzungen:

Nördliche Teilflächen (entlang „Schötmarsche Straße“)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- II Vollgeschosse, teils zwingend
- GRZ 0,4, GFZ 0,8 in offener Bauweise
- Geneigtes Dach (GD) mit einer Dachneigung von 25°-45°
- Lärmschutzwall am westlichen und südlichen Rand des Wohngebietes erforderlich

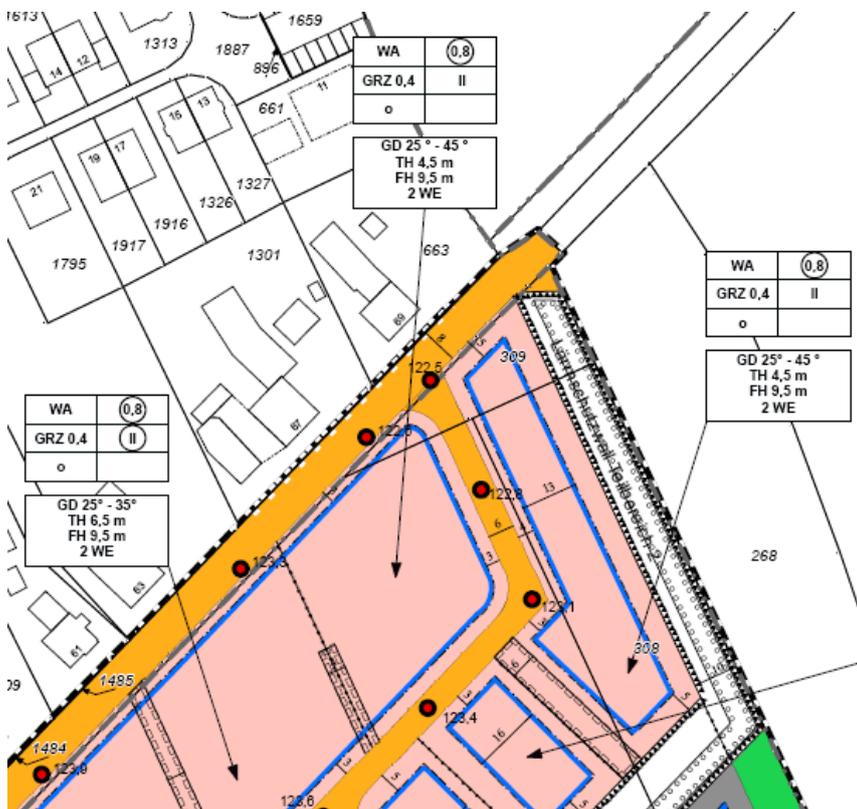


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“

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 und dargestellt. In Folge dessen wird die 27. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 27. 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 663 und 1301 sowie eine Teilfläche aus 1837, Flur 1 Gemarkung Leopoldshöhe) liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und umfasst eine Größe von etwa 5.905 m². Die rückwärtigen Grundstücksteilflächen hinter den bestehenden Baukörpern werden derzeit als Gartenland genutzt, welches sich weitgehend als Rasenfläche mit vereinzelt Baumbestand darstellt. Das Umfeld des Änderungsgebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung in ein- bzw. zweigeschossiger, offener Bauweise gekennzeichnet. Unmittelbar südlich der Fläche wird auf der heute noch als Acker genutzten Fläche ein Wohngebiet entstehen.

Die Erschließung der Flächen ist über die südlich gelegene Schötmarshöhe Straße gewährleistet, die angrenzend an das Plangebiet in einer Wendeanlage endet.



Abbildung 3: Luftbild zur Bestandssituation

6 Belange des Städtebaus

Es ist beabsichtigt, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen wie die angrenzende Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu entwickeln. Ziel dieser Festlegung ist es, im Plangebiet eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich am Umfeld orientiert.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen Nutzungen, die sich nicht in die vorgegebenen städtebaulichen Strukturen einfügen oder ihr Umfeld belasten, verhindert werden.

Der Grundstückseigentümer hat beantragt, die überbaubare Fläche seines Grundstückes zu verändern, um dort die Möglichkeit zu schaffen, vier Wohngebäude in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zu realisieren. Hierdurch können die teils übertiefen Grundstücke zweckmäßiger genutzt werden.

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 neuen Bauplätze zu sichern.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Bestand an diesem Standort sinnvoll, da hier vier Bauplätze in einem ersten Bauabschnitt (siehe Abb. 4) und sechs weitere (siehe Abb.5) in unbestimmter Zeit entstehen können und eine Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Die hier vorhandene Infrastruktur kann besser genutzt werden.

Die geplante Anordnung von Wohnhäusern soll nach dem städtebaulichen Konzept in der Mitte des Grundstückes anstelle der Gebäude mit der Hausnummer 67 erfolgen. Entsprechend dieses Konzeptes wurden die überbaubaren Flächen teilweise neu angeordnet. Die Erweiterung im rückwärtigen Bereich 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.

Vor diesem städtebaulichen Hintergrund der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A) werden für das Änderungsgebiet folgende weitere Festsetzungen gegenüber dem Ur-Plan angepasst:

- 2 Vollgeschosse in offener Bauweise
- GRZ 0,4, GFZ 0,7 Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten, Doppelhaushälften mit max. einer Wohneinheit
- Dachform/Dachneigung: Geneigtes Dach (GD) 25° - 45°
- Maximal zulässige Traufhöhe: 6,50 m bzw. 4,80 m, maximal zulässige Firsthöhe: 9,50 m

Eine zu starke städtebauliche Verdichtung wird mit den Festsetzungen zur GRZ und GFZ Grenzen gesetzt. Das Vorhaben ist innerhalb dieser Grenzen problemlos möglich, weitere, städtebauliche nicht tragbare, Verdichtungen nicht möglich. Aufgrund der bereits vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Zweigeschossigkeit einiger Gebäude in der näheren Umgebung sowie der Vorgaben im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 05/04 sind in

der straßenbegleitenden Bauzeile zwei „echte“ Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten Traufhöhe möglich. Im Rückwärtigen Bereich soll ein Vollgeschoss mit einem Dachvollgeschoss zulässig sein.

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



Abbildung 4: Lageplan Entwurfskonzept Bauabschnitt 1



Abbildung 5: Lageplan Entwurfskonzept abgeschlossene Neubebauung

7 Belange der Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz gesichert. Die vorhandenen Verkehrsanlagen können die zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen.

Die Grundstückszufahrten innerhalb des Plangebietes sind entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Begegnungsfällen dimensioniert. Die Erschließung der Baugrundstücke für den Kfz-Verkehr soll für die nordwestlichen zwei Grundstücke durch einen Stichweg, der über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gesichert ist, erfolgen. Für die Erschließung des nordöstlichen Grundstückes, das im rückwärtigen Bereich liegt, sollen ebenfalls Geh- Fahr- und Leitungsrechte für die erforderliche Zufahrt planungsrechtlich gesichert werden. Grunddienstbarkeiten (Wegerechte, Versorgungsleitungsrechte) und später nötige Baulasten für alle betroffenen Grundstückseigentümer werden eingetragen.

Die notwendigen Stellplätze für die Einzel- oder Doppelhäusern werden auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren oder nicht überbaubaren Fläche untergebracht.

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

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 Schötmarschen Straße außerhalb des Plangebietes und sind in dem Änderungsgebiet für den Neubaubereich entsprechend zu erweitern.

Das Schmutz- und Regenwasser des Änderungsgebietes soll wie bislang in die vorhandene Kanalisation in der Richtung Arminstraße entwässert werden. Die hierzu erforderlichen Durchleitungsrechte insbesondere über das Flurstück 661 außerhalb des Planungsgebietes sind privatrechtlich zu organisieren.

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 und kann von der Schötmarschen Straße aus erfolgen. Ein Standplatz für Abfallbehälter im Bereich der Schötmarschen Straße für die Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksteil ist aufgrund der wenigen betroffenen Wohnhäuser voraussichtlich nicht erforderlich.

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. Da eine Betroffenheit nicht vorab ausgeschlossen werden kann, wurde ein Gutachten¹ in Auftrag gegeben.

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

„Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück Schötmarsche Straße 63 in Leopoldshöhe geplant. Dazu gehören der Abbruch eines Gebäudekomplexes und die Schaffung von vier Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Damit verbunden ist das Entfernen von krautiger Vegetation und Gehölzen.

Zur weitergehenden Bewertung der zu erwartenden vorhabensspezifischen Auswirkungen wurden das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Äcker, Weinberge“, „Säume, Hochstaudenfluren“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt. Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG).

Betroffene Lebensraumtypen im Plangebiet sind „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Säume, Hochstaudenfluren“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden.

Am 11. Januar 2017 erfolgte eine Begehung des Untersuchungsgebietes. Dabei wurden insbesondere die Gebäude und Gehölze auf eine Eignung als Lebensstätte für gebäude- bzw. gehölzwohnende Tierarten untersucht, bei denen im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit einem Eingriff zu rechnen ist. Aufbauend auf weiteren Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 3918 „Leopoldshöhe“, Quadrant 3 für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 26 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 2 Säugetierarten, 23 Vogelarten und eine Amphibienart. Weitere planungsrelevante Arten werden nicht benannt (LANUV 2016B). Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von Arten aus (LANUV 2016A).

¹ Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu der Bebauungsplanänderung 06/2 „Leopoldshöhe-Nord“, Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Bielefeld Januar 2017

Als mögliche Konfliktarten wurden folgende Arten ermittelt:

- Kleine Bartfledermaus
- Zwergfledermaus
- Mehlschwalbe
- Feldsperling
- Gartenrotschwanz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A) der Gemeinde Leopoldshöhe und die damit verbundenen geplanten baulichen Veränderungen auf dem Grundstück Schötmarshöhe Straße 67 können artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Durch eine gezielte Kontrolle aller relevanten Strukturen vor dem Eingriff und unter Anwendung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden.“

9.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 05/04 sowie zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe wurde ein Gutachten² zur Immissionssituation von der Gemeinde Leopoldshöhe in Auftrag gegeben. Dieses befasst sich sowohl mit der Verkehrslärsituation wie auch mit der Gewerbelärmbelastung für das neue Wohngebiet. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft können die wesentlichen Erkenntnisse auch in diesem Planverfahren verwendet werden.

Das schalltechnische Gutachten kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die geplante WA Nutzung unter schalltechnischen Aspekten sowohl bzgl. des Verkehrslärms als auch bzgl. des Gewerbelärms möglich ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten. In dem gesamten geplanten allgemeinen Wohngebiet sind dennoch gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gegeben. Die insbesondere nachts vorherrschenden Pegel oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte stellen zwar - bezogen auf das Planungsziel allgemeines Wohngebiet – schädliche Umweltauswirkungen dar, allerdings mit nur belästigendem Charakter. Im Gutachten wird ausgeführt, dass passive Schallschutzmaßnahmen bei den zu erwartenden Pegeln der Verkehrsgeräusche nicht erforderlich sind, da die ortsübliche Bauweise und handelsüblichen Baumaterialien ausreichen, um die idealtypischen Innenpegel für Wohnen tags und nachts sicherzustellen. Eine zusätzliche finanzielle Belastung für private Bauherren durch die Überschreitung der Werte der DIN 18005 entsteht so nicht.

Für das hier betrachtete Planverfahren kann also ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

9.3 Bodenschutz und Altlasten

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.

Altlastenverdacht

Das Grundstück Schötmarsche Str. 67 ist beim Kreis Lippe als Altlastenfläche klassifiziert. Vermutlich hat der frühere Tischlereistandort zur besagten Klassifizierung geführt. Anhand einer vorliegenden Nutzungsdokumentation für die Zeit nach Schließung der Möbeltischlerei im Jahre 1960 liegen keine weiteren Hinweise auf Tätigkeiten mit altlastenrelevanz im Gebäude oder auf dem Grundstück vor. Sofern erforderlich bzw. sich andere Erkenntnisse im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergeben, sind weitere Untersuchungen durchzuführen.

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:

Gesamtfläche: 5.905 m²

darin:

Bestandsgrundstücke (geänd.)	2.920 m ²
Neue Grundstücke	2.785 m ²
Verkehrsfläche (GFL-Fläche)	200 m ²

ca. Angaben

Gemeinde Leopoldshöhe
Fachbereich IV Bauen / Planen / Umwelt
Leopoldshöhe, im Februar 2017

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

² Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 sowie zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe, Akus GmbH Bielefeld, den 29.02.2016