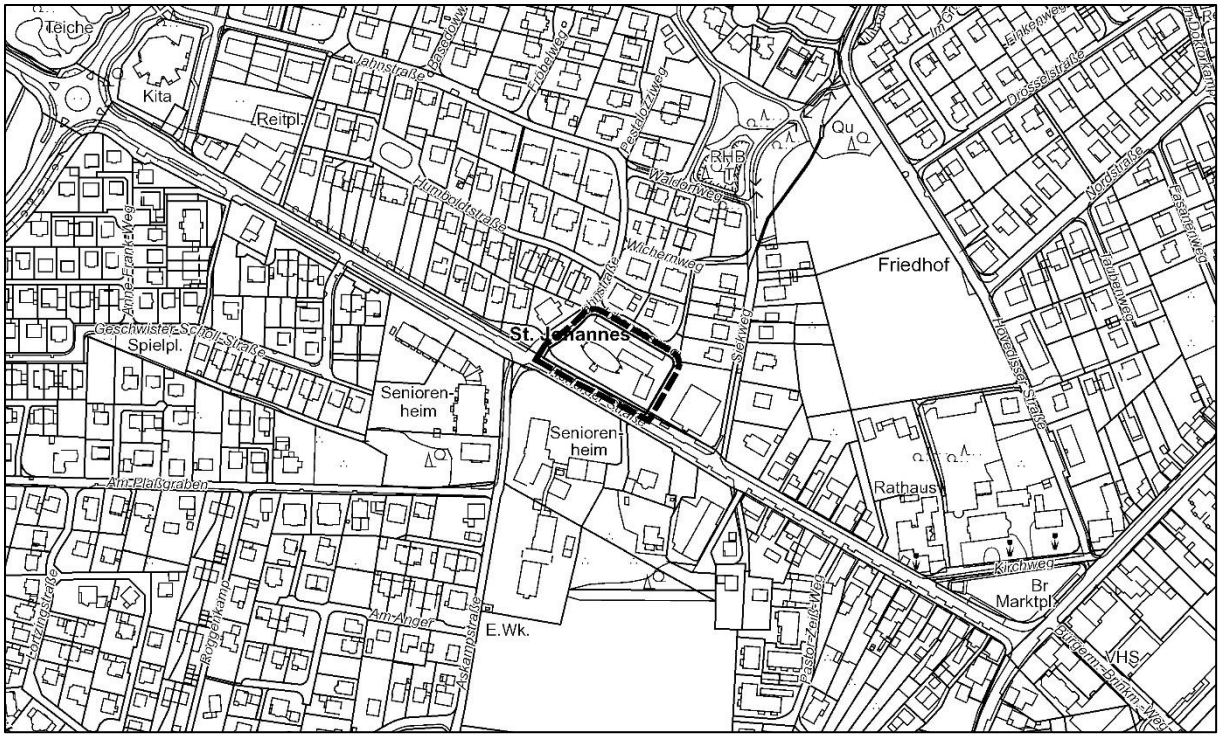
GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe - Nord“ Blatt B

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Ortsteil: Leopoldshöhe
Plangebiet: Nördlich der Herforder Straße, östlich der Jahnstraße sowie südlich des Johanneswegs



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Erneute öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Be-lange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

19.12.2019

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung ... 1

2 Verfahren ... 2

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes ... 3

4 Situationsbeschreibung ... 3

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation ... 3
4.2 Planungsrechtliche Situation ... 4

5 Planungsrechtliche Vorgaben ... 4

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung ... 4
5.2 Flächennutzungsplan ... 5

6 Konzeptbeschreibung ... 6

7 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 7

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen ... 8
7.4 Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ... 8
7.5 Anpflanzungsfestsetzungen ... 8

8 Belange der Ver- und Entsorgung ... 9

9 Belange der Umwelt ... 9

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 9
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 12
9.3 Artenschutz ... 12

Anlagen

Anlage 1: Verschattungsstudie (x:traplan Döring+Harmann GbR)
Anlage 2: Empfohlene Artenauswahl (Pflanzliste)

Begründung zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe - Nord“ Blatt B

Ortsteil: Leopoldshöhe
Plangebiet: Nördlich der Herforder Straße, östlich der Jahnstraße sowie südlich des Johanneswegs

---

Verfahrensstand: **Entwurf** zur erneuten öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Grund für die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB nach der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:

- **Entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Straßen, Plätze und Verkehr vom 27.11.2019 soll die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht wie bisher über die Herforder Straße, sondern über den Johannesweg erfolgen. Hierfür muss die bisherige Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches an der Herforder Straße sowie der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Johanneswegs entfallen. Stattdessen wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Fläche für Stellplätze an der Herforder Straße festgesetzt.**
- **Aufnahme von zwei Einzelbaumpflanzungen entlang der Herforder Straße. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Eine beispielhafte Anpflanzliste sowie eine Festsetzung zur Mindestqualität werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen (siehe Anlage 2 zur Begründung).**

Mit der geänderten Erschließung des Plangebietes sind die Grundzüge der Planung betroffen. Gemäß § 4a (3) BauGB ist bei einer Änderung des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 (2) oder § 4 (2) BauGB (Offenlage), eine erneute Offenlage durchzuführen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe - Nord“ Blatt B soll auf dem ehemaligen Gelände der St.-Johannes-Baptist-Kirche an der Herforder Straße in Leopoldshöhe eine wohnbauliche Nachnutzung im Sinne eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes realisiert werden. Das Kirchengebäude musste im Jahr 2016 aufgrund von irreparablen Baumängeln abgerissen werden. Seitdem wurde in Abstimmung mit der Gemeinde ein gemeinschaftliches Wohnkonzept entwickelt und zur Umsetzungsreife gebracht, welches nun mit vorliegender Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Im Vorfeld zur Änderung des Bebauungsplanes wurden unterschiedliche Bebauungskonzepte diskutiert und unter Berücksichtigung des erforderlichen Raumprogrammes sowie der angrenzenden Nachbarbebauung im Hochbau- und Planungsausschuss beraten. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe - Nord“ Blatt B.

Um den Sozialcharakter der geplanten Nachnutzung zu sichern, war ursprünglich vorgesehen den Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12

BauGB zu ändern. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung eines Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist (Durchführungsvertrag). Dies setzt für die hochbauliche Entwurfsplanung zum Zeitpunkt des Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes ein gewisses Maß der Konkretisierung voraus. Allerdings unterliegt der finale hochbauliche Entwurf einem noch andauernden Abstimmungsprozess zwischen den interessierten Wohnungseigentümern, sodass hier eine abschließende Festlegung in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zielführend erscheint. Vielmehr soll über die Änderung in Form eines sog. Angebotsbebauungsplanes ein definierter Rahmen für die bauliche Ausnutzung vorgegeben werden. Zusätzlich soll in Form eines städtebaulichen Vertrages die Nutzung des gemeinschaftlichen Wohnens gesichert werden. Der städtebauliche Vertrag ist spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes den Unterlagen beizufügen.

2 Verfahren

Die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe - Nord“ Blatt B erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 20.000 m² (Plangebiet: rd. 0,35 ha).
- Durch die Planung wird 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.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen 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.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Beschluss zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ Blatt B wurde vom Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe am 24.01.2019 gefasst. Am 21.03.2019 wurde das Konzept als Grundlage für die Änderung des

Bebauungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung – erfolgte im Zeitraum vom 23.10.2019 bis einschließlich 27.11.2019.

Gemäß der Empfehlung des Ausschusses für Straßen, Plätze und Verkehr vom 27.11.2019 soll die verkehrliche Erschließung des Plangebietes - entgegen der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan - nicht wie bisher über die Herforder Straße, sondern über den Johannesweg erfolgen. Hierfür muss die bisherige Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches an der Herforder Straße sowie der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Johanneswegs entfallen. Stattdessen wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Fläche für Stellplätze an der Herforder Straße festgesetzt.
Mit der geänderten Erschließung des Plangebietes sind die Grundzüge der Planung betroffen. Gemäß § 4a (3) BauGB ist bei einer Änderung des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 (2) oder § 4 (2) BauGB (Offenlage), eine erneute Offenlage durchzuführen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,35 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Leopoldshöhe in der Flur 2 und umfasst vollständig das Flurstück 997.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 1505 (Johannesweg);
Im Osten:	durch die westliche Grenze des Flurstücks 1024;
Im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1579 (Herforder Straße);
Im Westen:	durch die östliche Grenze des Flurstücks 1500 (Jahnstraße).

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.
Der Bebauungsplan besteht aus:

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

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

4 Situationsbeschreibung

4.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Leopoldshöhe unmittelbar an der Herforder Straße, die in rd. 250 m auf den Marktplatz führt. Um den Marktplatz liegen mit dem Rathaus zentrale Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie weitere Versorgungseinrichtungen des wiederkehrenden Bedarfs (Bankfiliale, Apotheke, Ärzte, etc.). In rd. 50 m befindet sich zudem in unmittelbar fußläufiger Entfernung ein Nahversorgungsmarkt (Edeka). Die nächste Bushaltestelle ist ebenfalls am Leopoldshöher Marktplatz gelegen, mit Busverbindungen in Richtung Lage, Asemissen / Bahnhof, Bad Salzuflen sowie Bielefeld. Das Plangebiet befindet sich somit in einer sehr gut integrierten Lage.

Das Plangebiet selbst ist heute nicht mehr bebaut. Die damaligen Kirchengebäude prägten mit dem markanten Kirchturm in moderner Beton-Architektur das nähere Ortsbild. Die Anordnung der Gebäude folgte dem Prinzip einer sich zur Herforder Straße hin öffnenden Bebauung, wodurch der Blick auf das zentral gelegene Kirchengebäude und einen sich nach Süden hin ergebenden Vorplatz betont wurde. Die Stellplätze waren im rückliegenden Grundstücksteil angeordnet und konnten über den Johannesweg angefahren werden. Im

Jahr 2016 wurden die baulichen Anlagen aufgrund von Baumängeln vollständig rückgebaut, seitdem liegt die Fläche brach bzw. ist durch Rasenbewuchs geprägt.

Östlich an das Plangebiet grenzt die Stellplatzanlage einer Filiale der Sparkasse Lemgo an. Nördlich und westlich schließen auf der jeweils gegenüber liegenden Seite der Jahnstraße und des Johannesweges Wohngebiete an. Entlang der Jahnstraße befindet sich ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und flach geneigtem Walmdach. Am Johannesweg schließen zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und einem Staffelgeschoss an, die mit flach geneigten Satteldächern ausgeführt sind.
Südlich der Herforder Straße befinden sich der Seniorenruhesitz Sielemanns Hof sowie die Senioren-Parkresidenz des Deutschen Roten Kreuzes. Die Gebäudekomplexe sind ebenfalls zweigeschossig sowie mit ausgebauten Dachgeschossen errichtet.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 06/02 setzt für das Plangrundstück als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Überlagert wird die Festsetzung mit der Symbolik „Kirche“ sowie der textlichen Ergänzung „Gemeindezentrum“.
Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche ist in Form der Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,8 reguliert. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die angrenzenden Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wobei für den Kreuzungsbereich Jahnstraße / Herforder Straße der Flächenbedarf für die Errichtung eines Kreisverkehres berücksichtigt wurde. Die Umsetzung des Kreisverkehrs ist allerdings nicht weiter vorgesehen.
Sowohl östlich als auch westlich schließen an das Plangebiet ebenfalls Mischgebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 an. Im nördlichen Anschluss wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für welches die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung denen im Plangebiet entsprechen. Lediglich hinsichtlich der Bauweise wird die offene Bauweise in der Art eingeschränkt, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Als Dachform wird das Satteldach vorgegeben.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

<u>Regionalplan</u>
Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

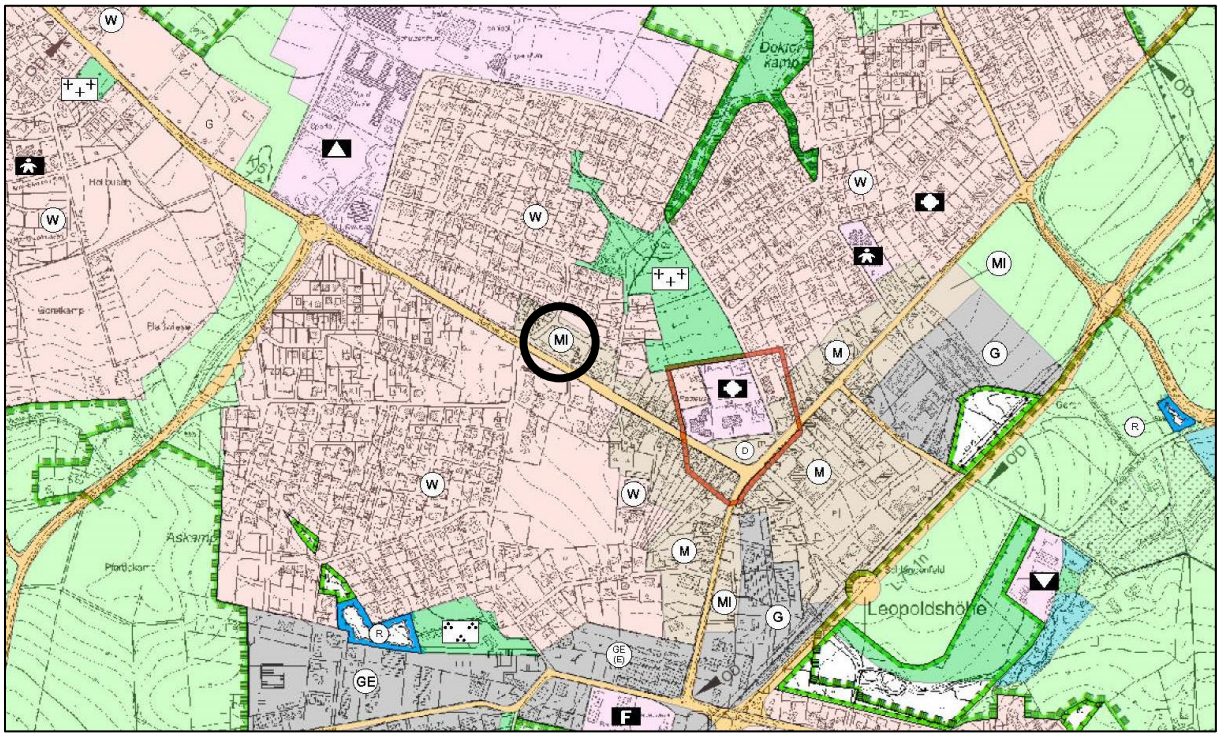


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt das Plangebiet als Mischgebietsfläche dar (siehe Abbildung 2). Mit der vorliegenden Planung ist vorgesehen ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen (siehe Kapitel 7.1). Um eine Harmonisierung zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und dem im Bebauungsplan festgesetzten

Baugebiet herzustellen, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB. Zukünftig soll im Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

6 Konzeptbeschreibung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ Blatt B soll auf dem ehemaligen Kirchengelände ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt umgesetzt werden. Hierzu werden regelmäßig Workshops mit den interessierten Wohnungseigentümern durchgeführt, in denen die Wünsche und Vorstellungen diskutiert werden und in den Hochbauentwurf mit einfließen. Ebenso wurde das hochbauliche Konzept bereits wiederholt im Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe vorgestellt und Anregungen entsprechend eingearbeitet. Das nun vorliegende Ergebnis aus diesem Abstimmungsprozess dient als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes.

Abbildung 3: Bebauungskonzept Stand: 17.12.2019, ohne Maßstab (Quelle: x:traplan Döring+Harmann GbR)

Demnach soll das Gemeinschaftswohnen in einem U-förmigen Flachdachgebäude mit einem sich nach Süden hin öffnenden Innenhof untergebracht werden (siehe Abbildung 3), womit das Prinzip einer offenen Gemeinschaft der ehemaligen Kirchengemeinde auf das Wohngruppenprojekt übertragen werden soll. Angrenzend zur bestehenden Stellplatzanlage der Sparkasse soll auch der Stellplatzbedarf des Vorhabens untergebracht werden und somit störende Immissionen auf die angrenzenden Wohnnutzungen minimiert werden. Insgesamt sind 38 Stellplätze vorgesehen.

Gemäß der Darstellung in Abbildung 3 soll die verkehrliche Erschließung der Stellplatzanlage über den nördlich gelegenen Johannesweg erfolgen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, um verkehrlich eine Entzerrung im unmittelbareren Nahbereich zu den stark frequentierten Ein- und Ausfahrten der Sparkasse, sowie zum örtlichen Nahversorger zu erreichen. Mit der Führung des Ziel- und Quellverkehrs über den Johannesweg und im weiteren Verlauf über die Jahnstraße zur bereits vorhandenen ausgebauten Anbindung an die Herforder Straße kann eine übersichtlichere Kreuzungssituation genutzt werden, was aufgrund des zu erwartenden Bewohnerklientels positiver zu bewerten ist.

Das geplante Wohnhaus gliedert sich im Wesentlichen in zwei Gebäudeteile, in denen die einzelnen Wohneinheiten untergebracht werden und die sich in ihrer Höhe staffeln. So soll der östliche Gebäudeteil mit bis zu drei Geschossen eine maximale Höhe von rd. 9,50 m

aufweisen. Für den westlichen Flügel ist ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen, das von allen Seiten des darunter liegenden Geschosses zurückspringen soll und insgesamt eine Höhe von bis zu 11,50 m erreicht. In dem nördlichen Verbindungselement soll im Erdgeschoss einerseits der Gemeinschaftsraum angeordnet werden und zudem eine Durchwegung vom Johannesweg zum Innenhof ermöglicht werden. Von dort aus erfolgt die Erschließung der einzelnen Wohnungen über Aufgänge bzw. einen Aufzug und entsprechende Laubengänge, wodurch sich der Innenhof zu einem kommunikativen Begegnungsraum herausbildet. Insgesamt können mit dem vorliegenden Konzept bis zu 30 Wohneinheiten entwickelt werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für die Bebauungsplanänderung entsprechend des geplanten Konzeptes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

<u>Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO</u>

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 auf ein für Allgemeine Wohngebiete übliches Maß begrenzt. Allerdings ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu dem Maß von 0,6 für Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen zulässig.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird gem. § 17 BauNVO auf maximal 1,2 begrenzt, wodurch das Vorhaben in vorgesehener Weise umgesetzt werden kann.

Die Geschossigkeit wird im Plangebiet auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Da für den westlichen Gebäudeteil das oberste Geschoss als sog. Staffelgeschoss errichtet werden soll - also ein Geschoss, dass eine reduzierte Grundfläche gegenüber des darunter liegenden Geschosses aufweist - zählt dieses nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss und

wird somit nicht über die Festsetzung der Vollgeschosse gefasst. Das oberste Abschlussgeschoss ist dagegen bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen zu berücksichtigen. So wird für den rein dreigeschossig vorgesehenen Flügel im Osten eine maximale Höhe von 9,50 m festgesetzt, wogegen die maximale Höhe des westlichen Flügels eine Gebäudehöhe bis zu 11,50 m zulässt. Die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen dabei einen Spielraum für die Errichtung von Attiken. Dementsprechend wird als Dachform auch ausschließlich das Flachdach zugelassen.
Da auf Flachdächern zum Teil Aufzugüberfahrten und sonstige technische Aufbauten sowie Solaranlagen i.S.d. § 14 (3) BauNVO errichtet werden, ist hierfür eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m möglich.

Um den Rücksprung des Staffelgeschosses von allen Seiten der Gebäudefassade sicherzustellen, wird für den westlichen Gebäudeflügel eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die maximal zulässige Höhe der vom Boden durchgehenden Gebäudefassade begrenzt, wodurch in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse somit maximal drei Fassadenvollgeschosse ermöglicht werden. Als Wandhöhe gilt somit der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich einer möglichen Brüstung, die bei einem zusätzlichen Staffelgeschoss zwingend zu berücksichtigen ist.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die geplante Bebauung soll weitestgehend entsprechend dem städtebaulichen Konzept eng gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsstruktur mit dem dadurch ausgebildeten Freiraum zu gewährleisten. Um den Rücksprung des geplanten Staffelgeschosses des westlichen Baukörpers gegenüber der nördlichen Wohnbebauung sicherzustellen, ist im Bebauungsplan eine zusätzliche zweite Baugrenze festgesetzt.
Um einen gewissen Spielraum für die Anlage und Gestaltung von Terrassen sowie den gemeinschaftlichen Innenhof zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen für solche ebenerdige Anlagen um bis zu 1,50 m zulässig. Mit der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf Terrassen, gemeinschaftliche Platzanlagen und ähnliche ebenerdige Anlagen ist der Baukörper selbst innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten, wodurch eine bauliche Inanspruchnahme über die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus bzw. ein weiteres Heranrücken an die bestehende Nachbarschaft vermieden wird.

Als Bauweise wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, dass Gebäude von über 50,00 m Länge zulässig sind. Da das geplante Gebäude U-förmig errichtet werden soll, wird ausgehend von den äußeren Gebäudekanten die Länge von 50,00 m überschritten. Entsprechend der offenen Bauweise ist das Vorhaben allerdings mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

7.4 Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die im Konzept vorgesehenen Stellplätze werden als Flächen für Stellplätze in den Bebauungsplan übernommen. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit werden darüberhinausgehende Flächeninanspruchnahmen auf dem Baugrundstück vermieden.

Ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Flächen für Stellplätze an der Herforder Straße wird mit aufgenommen, um eine Erschließung von der Herforder Straße auszuschließen.

7.5 Anpflanzungsfestsetzungen

Zur Ortsbildpflege und als Beitrag zum Klimaschutz werden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes Baumpflanzungen entlang der Herforder Straße

vorgesehen. Diese sind als heimische und standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzliste (siehe Anlage 2 der Begründung) anzupflanzen.
Hochstämme müssen einen Pflanzabstand von mind. 8 m zueinander aufweisen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch heimische und standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste (siehe Anlage 2 der Begründung) zu ersetzen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen erfolgen.

Ebenso ist das Plangebiet heute bereits an die öffentliche Kanalisation der angrenzenden Straßen angeschlossen, sodass auch weiterhin die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen dort eingeleitet werden sollen. Gemäß Bodenkarte NRW ist der im Plangebiet anstehende Boden (Pseudogley-Braunerde) für die Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ungeeignet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen und über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Im Grundsatz kann der Anschluss an die gemeindliche Müllabfuhr über die Herforder Straße, die Jahnstraße oder den Johannesweg erfolgen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den Johannesweg erfolgen, der als Stichstraße konzipiert ist. Der Wendebereich des Johannesweges ist im Bestand allerdings für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grund sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen Herforder Straße oder Jahnstraße im Plangebiet innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend große Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Diese müssen vom Träger der Entsorgung satzungsgemäß und wohnungsnah erreichbar sein. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Die Sammelstellen sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend des vereinfachten Verfahrens 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. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Leopoldshöhe. Die Fläche liegt derzeit brach und hat keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umgesetzt werden, welches sich in die umliegende wohngenutzte Umgebung einfügt. Durch das Maß der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss ist gegenüber der heutigen Situation eine zunehmende Verschattung der nördlich gelegenen Wohngrundstücke zu erwarten. Diese ist jedoch nicht von einem unverhältnismäßigen Ausmaß (siehe Verschattungsstudie in Anlage 1). Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sicherzustellen sein, dabei gilt eine Mindestbesonnungsdauer von 4 Stunden bzw. einer Stunde im Winter als ausreichend. Hierbei ist anzumerken, dass dies in zentraler innerörtlicher Lage nicht unüblich ist. In einem bebauten Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Die durch die Nutzung der Stellplatzanlage entstehenden Geräuschimmissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und sind als sozial-adäquat zu bewerten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet liegt derzeit brach und ist überwiegend durch Wiesen- und Grünlandbewuchs geprägt.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überbauung der Fläche zu Wohnzwecken vorgesehen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht hat die vorhandene Vegetation innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine höherstämmigen Gehölze mit Höhlen oder Spalten, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und

		Ruhestätte dienen können. Mit der vorliegenden Planung werden keine Gebäudebeseitigungen vorgenommen. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen kann eine Nutzung der Fläche als Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsraum für sonstige, planungsrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen (siehe auch Kapitel 9.3). Im Zusammenhang mit einer Bebauung der Flächen kommt es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche/ Boden	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,35 ha. Die Fläche ist heute im Bestand unversiegelt, wurde aber zuvor durch die kirchliche Nutzung mit entsprechenden Platz- und Wegeanlagen beansprucht. Im Plangebiet steht Pseudogley-Braunerde an. Der Boden ist als fruchtbar mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlicher Bodenfruchtbarkeit einzustufen. Altlasten sind nicht bekannt.	Mit der Planung wird die Nachnutzung einer zuvor genutzten Fläche vorbereitet und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Die überbaubaren Flächen werden mit einer GRZ von 0,4 auf das übliche Maß für Wohngebiete beschränkt. Die vorgesehenen Grundflächenzahlen entsprechen den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und können somit als allgemein verträglich angesehen werden.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche zwischen Stadtrand- und Stadtklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelas-	Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der innerörtlichen Lage sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

	tungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale mehr vorhanden. Die ehemalige St.-Johannes-Baptist-Kirche wurde im Jahr 2016 vollständig zurückgebaut.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.
Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.
Die Fläche ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Genauer handelt es sich um eine Rasenfläche, ggf. vereinzelt mit Ruderalvegetation, die keine weiteren Gehölz- oder sonstige Strauchpflanzungen aufweist. Daher werden die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ betrachtet. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 3 im Messtischblatt 3918 Bad Salzuflen) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen zwei Fledermaus-, 22 Vogel- und eine Amphibienart potenziell vorkommen. Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht hat die vorhandene Vegetation innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine höherstämmigen Gehölze mit Höhlen oder Spalten, die Fledermäusen oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Zudem war das Plangebiet in der Vergangenheit bereits bebaut. Nach Abriss der Bebauung hat sich die Pflanzenstruktur vor Ort nicht so weit entwickeln können, um einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darzustellen. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit eine Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Gebäudebeseitigungen vorgenommen. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen kann eine Nutzung der Fläche als Fortpflan-

zungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsraum für sonstige, planungsrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Die Fläche hat allenfalls Bedeutung als nicht existentieller Nahrungsraum. Weiter ist davon auszugehen, dass die Fläche selbst ein gewisses Lebensraumpotenzial analog zu den umliegenden aufgelockerten Wohnbaustrukturen mit Hausgärten aufweisen wird.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der bislang erfolgten Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Im Zusammenhang mit einer Bebauung der Flächen kommt es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Bielefeld / Leopoldshöhe, Dezember 2019

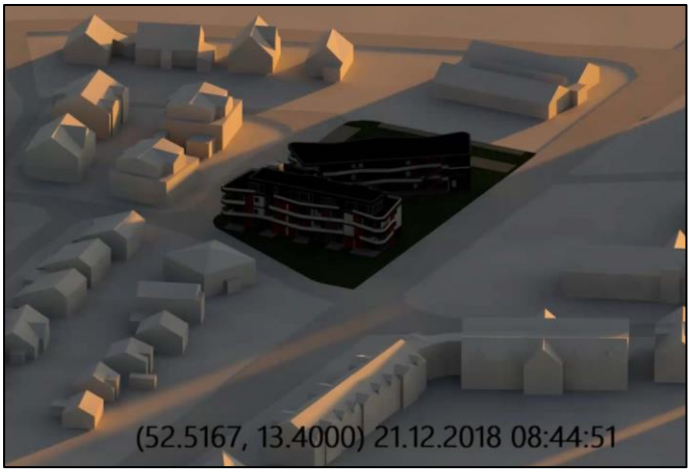
Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage 1

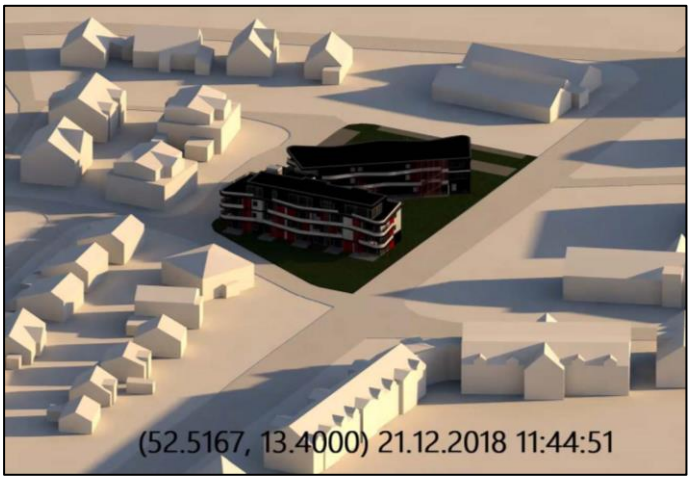
Verschattungsstudie (x:traplan Döring+Harmann GbR)

21. Dezember ca. 09.00 Uhr



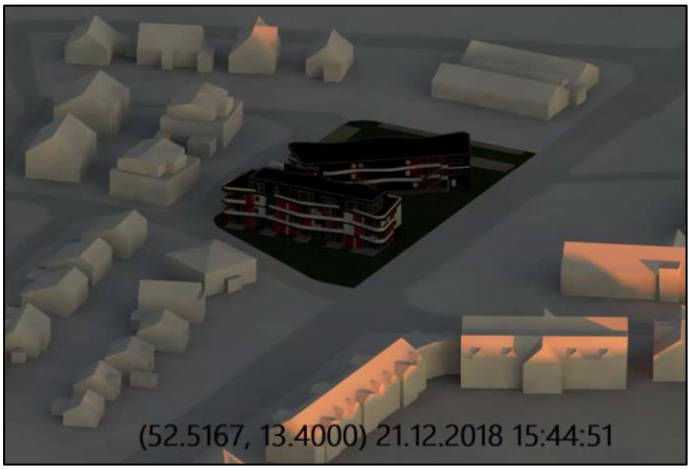
21. März / 21. September ca. 9.00 Uhr

21. Dezember ca. 12.00 Uhr



21. März / 21. September ca. 12.00 Uhr

21. Dezember ca. 16.00 Uhr



21. März / 21. September ca. 16.00 Uhr

Anlage 2

Empfohlene Artenauswahl (Pflanzliste)

Pflanzenarten		**Qualität / Größe**
Deutscher Name	**Botanischer Name**	
Sträucher:		
Schneeball	Viburnum opulus	2 x verschult, 60 - 100 cm
Holunder	Sambucus nigra	2 x verschult, 60 - 100 cm
Schlehe	Prunus spinosa	2 x verschult, 60 - 100 cm
Hartriegel	Cornus sanguinea	2 x verschult, 60 - 100 cm
Hundsrose	Rosa canina	2 x verschult, 60 - 100 cm
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia	2 x verschult, 60 - 100 cm
Mispel	Mepilus germanica	2 x verschult, 60 - 100 cm
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigra	2 x verschult, 60 - 100 cm
Pimpernuß	Staphylea pinnata	2 x verschult, 60 - 100 cm
Hochstämme:		
Hainbuche	Carpinus betulus	3 x verschult, St-U. 14 – 16 cm gemessen in 1 m Höhe
Feldahorn	Acer campestre	3 x verschult, St-U. 14 – 16 cm gemessen in 1 m Höhe
Stieleiche	Quercus robur	3 x verschult, St-U. 14 – 16 cm gemessen in 1 m Höhe
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	3 x verschult, St-U. 14 – 16 cm gemessen in 1 m Höhe
Vogel-Kirsche	Prunus avium	3 x verschult, St-U. 14 – 16 cm gemessen in 1 m Höhe

Obsthochstämme:		
Äpfel		
Biesterfelder Renette		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Dülmener Rosenapfel		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Freiherr von Berlepsch		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Jakob Lebel		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Birnen		
Alexander Lucas		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Bunte Julibirne		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Gellerts Butterbirne		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Gräfin aus Paris		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Pflaumen		
Bühler Frühzwetschge		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Große Grüne Reneklode		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Hauszwetschge		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Mirabelle von Nancy		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Süßkirschen		
Große Prinzessin		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Große Schwarze Knorpelkirsche		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Hedelfinger Riesenkirsche		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe
Sauerkirschen		
Schattenmorelle		2 x verschult, St-U. 10 – 12 cm gemessen in 1 m Höhe