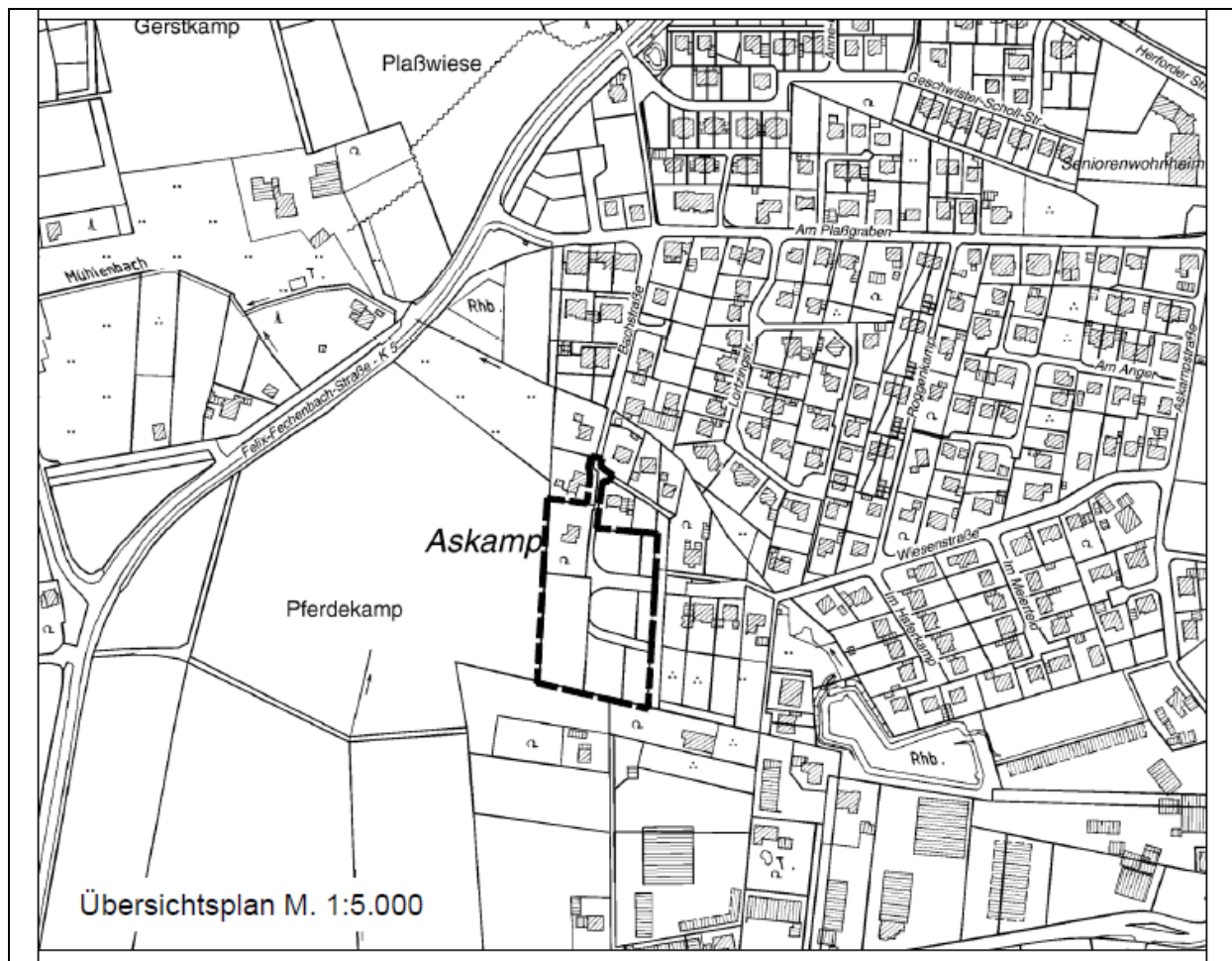




17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren



Begründung

Stand: Aufstellung / Beteiligung - 24.06.2020

Inhalt

Seite

Begründung zum Bebauungsplan	ab Seite 2
Anlage.....	ab Seite 15
1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; „Faunistische Untersuchung im Rahmen der 16. Änderung des B-Planes Nr. 06/03 „Askamp“ in Leopoldshöhe“ von der Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, im Oktober 2016	
2. Vorprüfung des Einzelfalls	

Inhaltsverzeichnis zur Begründung des Bauleitplans

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
5. Bisheriges Planungsrecht, Verfahrensart und -abwicklung	3

II. Gegenwärtige und zukünftige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse	5
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand	5
3. Gegenwärtige Nutzungen und Immissionsbelastung	6
4. Verkehrliche Situation	7
5. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Arten- und Umweltschutz	7
6. Städtebauliches Nutzungs- und Gestaltungskonzept	8

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

In der Gemeinde Leopoldshöhe besteht eine hohe Nachfrage an Bauland. Um dieser gerecht zu werden, wird mit vorliegender Planung eine seit ca. 40 Jahren ohne Umsetzung bestehende Bauleitplanung mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes überarbeitet.

Die Leopoldshöher Liegenschaftsverwaltung (LIL) beabsichtigt die Grundstücke an Bauwillige gemäß ihren Statuten zu veräußern, damit innerhalb des Änderungsbereiches eine Bebauung mit mehreren Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen kann.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen mehrere zusammenhängende Baufenster, die über eine gemeinsame Straßenverkehrsfläche erschlossen werden. Die bisher planerisch vorgesehene Straßensituation entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Mit der Bebauungsplanänderung wird daher die bisherige Straßenverkehrsfläche verbreitert, eine Wendeanlage und zwei private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Baumöglichkeit für ein Einfamilienhaus geschaffen.

Um die vorausgegangenen Überlegungen umsetzen zu können, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Hierfür ist die vorliegende Planung erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe ist der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dieses seit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1971. Die Großgemeinde Leopoldshöhe entstand im Zuge der kommunalen Gebietsreform erst 1969. Die im Geltungsbereich liegenden Wohnbauflächen sind somit seit Bestehen der Gemeinde Leopoldshöhe für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die in Aufstellung befindliche 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 06/03 „Askamp“ ist im Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

Darüber hinaus ist der Ortsteil Leopoldshöhe, dem der Änderungsbereich zugeordnet ist, als Siedlungsschwerpunkt gem. „GEP – TA Oberbereich Bielefeld, Ziel 2 in Kapitel B.I.1“ zu beurteilen. Gleichzeitig übernimmt der zentrale Versorgungsbereich dieses Ortsteils die Funktion eines Hauptzentrums innerhalb der Gemeinde (Quelle: BBE, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leopoldshöhe von 2011, S. 62).

Eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich stärkt die Funktion des zentralen Ortes Leopoldshöhe und seine Funktion als Hauptzentrum.

Die Planung dient zur Wohnbaulandversorgung und Verbesserung des Wohnstandortes und dient zur Sicherstellung einer ausreichenden Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf gem. dem Ziel C.I.2.2.1.

Bei der Änderung handelt es sich aus siedlungsstruktureller Sicht insbesondere um folgende Aspekte:

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Bei der beabsichtigten Änderung greift die Erweiterung des Siedlungsbereiches nicht in den Freiraum ein, sondern nutzt die Möglichkeit der Arrondierung vorhandener ausgewiesener Siedlungsbereiche, bevor andere Wohnbauflächen auf bisherigen Agrarflächen zu entwickeln wären.

Die vorliegende Änderung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5. Bisheriges Planungsrecht, Verfahrensart und –abwicklung, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bereich der vorliegenden Änderungsplanung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ (Rechtskraft 1973), der Allgemeine Wohngebiete und ein gegliedertes Gewerbegebiet festsetzt. Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit öffentlichen Erschließungsstraßen überplant worden. Der Ursprungsplan sah dabei eine durchfahrbare Straßenverbindung zwischen „Bach- und „Wiesenstraße“ vor.

Der Altplan wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Die jetzige 17. vereinfachte Änderung liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung. Die 3. Änderung trifft dabei maßgebliche Aussagen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der bis heute unbebauten Fläche in der Verlängerung der „Bach-“ und „Wiesenstraße“. Diese Planung sah eine verkehrliche Verbindung zwischen der Bach- und Wiesenstraße vor, jedoch in reduzierter Form. In Teilbereichen wurde diese verkehrliche Verbindung auf 3 m Breite verjüngt. Entlang dieser öffentlichen Verkehrsfläche verläuft die Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Westlich der Geltungsbereichsgrenze besteht der Altplan fort. Diese Situation führte auf der Höhe des Wohnhauses Bachstraße 10 zur vorliegenden Festlegung des Geltungsbereiches der 17. vereinfachten Änderung, um die dortige verkehrliche Gegebenheit entsprechend zu organisieren.

Der B-Planänderungsbereich befindet sich südlich der Straße „Am Pläßgraben“, westlich der „Lortzingstraße“ sowie in Verlängerung der „Wiesenstraße“, „Feldstraße“ und der „Bachstraße“.

Der Änderungsbereich wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Westen von Ackerflächen, welche durch die Umgehungsstraße (K 5) abgegrenzt werden
- im Norden und im Osten von überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung
- im Süden durch vereinzelte Wohngebäude im Außenbereich sowie Betriebsleiterwohnungen in dem sich anschließenden Gewerbegebietes entlang der Straße „Schuckenteichweg“.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür wurden geprüft (s. Anlage). Die überschlägliche Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme. In dem Verfahren entfällt die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Darüber hinaus wird von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

II. Gegenwärtige und zukünftige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Leopoldshöhe der Gemeinde Leopoldshöhe, welcher zentral im Gemeindegebiet liegt. Zum Ortskern vom Ortsteil Leopoldshöhe liegt der

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Änderungsbereich am südwestlichen Siedlungsrand. Trotzdem ist das angestrebte Neubaugebiet zentrumsnah gelegen. Die zentralen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten liegen in einer Erschließungsisochrone mit einem Radius von ca. 800 m. Sie liegen somit in mittelbarer Nähe des Planungsgebietes und sind fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar. In selber Entfernung liegt das Schulzentrum der Gemeinde mit einer Grundschule und einer Gesamtschule mit Oberstufe, ergänzt um ein Sportzentrum, dass auch den örtlichen Vereinen und teilweise der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Das Gelände steigt von Norden nach Süd-Osten an (von 115.,00 m N.N. auf 118,00 N.N.).

Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1983, letzte Fortführung 1999, steht im gesamten Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley an. Die Bodenart wird durch den hohen Lehmantel geprägt.

Der Bodentyp dürfte sich als Baugrund eignen, da die umliegende Bebauung auf dem selben Bodentyp gründet.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand

Das im Plangebiet bebaute Grundstücke befindet sich im Privateigentum.

Die unbebaute Fläche südlich der Wohnhäuser „Bachstraße 9 und 12“ sowie westlich der „Bachstr. 7 c“ bzw. der „Wiesenstraße 21“ befindet sich im Eigentum der Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL) bzw. der Gemeinde Leopoldshöhe.

Das Plangebiet und die nördliche und östliche Umgebung ist durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Hier dominieren Einzelhäuser. Im Westen des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, dahinter die Umgehungsstraße K5, „Felix-Fechenbach-Straße“. Südlich grenzt teilweise ein gegliedertes Gewerbegebiet an bzw. vereinzelte Wohnhäuser im Außenbereich.

Die Umgebungsbebauung ist durch ein- und vereinzelt durch zweigeschossige Bebauung geprägt. Die Dachlandschaft zeichnet sich durch geneigte Dächer aus. Vorherrschend ist hier das Satteldach. In einem untergeordneten Teilbereich westlich der „Bachstraße“ und südlich der Straße „Am Pläßgraben“ sind mehrere Gebäude mit Flachdach, in Form des klassischen Bungalows, entstanden.

3. Gegenwärtige Nutzungen und Immissionsbelastung

Westlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daraus könnten sich, begrenzt auf die Landwirtschaft, temporäre Beeinträchtigungen ergeben (z.B. Staub, Geruch).

Die Umgehungsstraße K5 – „Felix-Fechenbach-Straße“ - ist seit deren Bau hinsichtlich Immissionen nicht negativ aufgefallen.

Das südlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet Schuckenteichweg, welches im selben Ursprungsbebauungsplan liegt wie der vorliegende Änderungsbereich, ist in Nutzungsbereiche gem. BauNVO gegliedert worden. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich ein 10 m breiter Schutzstreifen. Dieser ist teilweise als bepflanzter Lärmschutzwall ausgestaltet worden. Daran schließt sich ein ca. 30 m tiefer Abschnitt an, der für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhabern vorbehalten ist. Im mittleren Gliederungsbereich des Gewerbegebietes sind ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen. In einem Abstand von ca. 120 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Änderungsgebietes beginnt das Gewerbegebiet von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die im Gewerbegebiet angesiedelten oder auch neu hinzukommenden Betriebe haben hinsichtlich ihrer Betriebssituation Rücksicht zu nehmen auf die an der Feldstraße

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich. Eine Beeinträchtigung des Neubaugebietes durch das Gewerbegebiet ist gegenwärtig und auch zukünftig nicht erkennbar.

Aufgrund der technischen Entwicklung von Bauteilen, erfüllen die heutigen Fensterelemente den in der bisherigen B-Planfassung (B-Plan Nr. 06/03; 3. Änderung) genannten Schallschutzangaben.

4. Verkehrliche Situation

Mit der Bebauungsplanänderung wird die bisherige Straßenverkehrsfläche verbreitert, eine Wendeanlage und zwei private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes zeichnet sich durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche und durch die Ergänzung von zwei privaten Stichwegen aus. Mit der Darstellung der privaten Erschließung wird für die bestehende und zukünftige Nachbarschaft verdeutlicht, dass mit Realisierung der Bebauung hier eine Zuwegung für die geplanten Wohnhäuser entstehen kann. Während in dem einen Fall des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes das vorhandene Baufenster in seiner Breite reduziert und die zukünftige Bebauung von der Bestandsbebauung abrückt, wird in dem anderen Fall eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Mit der Wendeanlage wird für die bestehende Bachstraße i.V.m. dem Neubaugebiet eine bisher fehlende Wendemöglichkeit eingerichtet. Die Verlängerung der Bachstraße gewährleistet zudem die gewohnheitsmäßige fußläufige Verbindung zwischen Feldstraße und Bachstraße und somit zur angrenzenden freien Landschaft.

Die B-Planänderung ermöglicht weiterhin die Anbindung zur Wiesenstraße und damit die Realisierung der dortigen Baurechte unter verkehrlichen Aspekten.

4. Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene gemeindliche Versorgungsnetz erfolgen. Die Schmutzwasserentwässerung kann ebenfalls über das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Leopoldshöhe geschehen. Für die Regenwasserabführung besteht eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis (Bezeichnung R 607).

Die vorgenannten Leitungssysteme werden innerhalb des Neubaugebietes entsprechend dem Stand der Technik hergestellt, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

Eine druck- und mengenmäßige ausreichende Versorgung für den Brandschutz ist gewährleistet.

5. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Arten- und Umweltschutz

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar. Nennenswerte Vegetation ist nicht vorhanden.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 / 03 „Askamp“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Dieses ergibt sich vor allem vor dem Hintergrund, dass die Art und das Maß der Nutzung beibehalten bzw. die GFZ zurückgenommen wird. Auch die Schaffung eines weiteren Bauplatzes zur bisherigen Bebauungsmöglichkeit bewirkt keine Verdachtsmomente als das umweltrelevante Schwierigkeiten ausgelöst werden. Aufgrund vorliegender Untersuchungen zum Artenschutz sowie in anderen Planverfahren erarbeiteten

17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

umweltbezogenen Ergebnisse im Plangebiet, ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Betroffenheit planungsrechtlicher Arten konnte dahingehend aufgehoben werden, in dem die Planung nicht auf die entsprechenden Flächen zugreift bzw. auf dem einzelnen Wohnbaugrundstück keine planungsrechtlichen Veränderungen (außer der nachfolgend beschriebenen Eingrünung) erfolgt. Bei den Amphibien handelt es sich um regionaltypische Vorkommen, bei denen eine Beeinflussung durch die Planung nicht gänzlich auszuschließen ist, jedoch kein Handlungserfordernis ausgelöst wird (näheres s. artenschutzrechtliche Untersuchung).

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

Zum städtebaulichen Abschluss des Wohngebietes und zur Herstellung eines gestalterischen angemessenen Übergangs zur angrenzenden freien Landschaft ist eine äußere Eingrünung in Richtung Westen zu den angrenzenden Ackerflächen als ein 2 – 3 reihiger Gehölzstreifen vorgesehen. Diese Pflanzverpflichtung aus heimischen Sträuchern erfolgt auch als Unterstützung im Sinne des Artenschutzes und der Artenvielfalt. Ergänzend werden bauliche Einfriedungen in diesem Bereich auf 1m Höhe beschränkt.

6. Städtebauliches Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Es ist beabsichtigt, mit der Bebauungsplanänderung eine Wohnbebauung in dem Neubaugebiet zu ermöglichen. Dies soll vorrangig in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern erfolgen. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern (Sattel- / Walmdach) geplant.

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 0,5 geregelt. Die Dachneigung ist mit 35° - 45° vorgegeben und die Traufhöhe mit 4,20 m.

Vor dem städtebaulichen Hintergrund des näheren bebauten Umfeldes und der allgemeinen baulichen Entwicklung werden folgende weitere Festsetzungen gegenüber dem Ur-Plan angepasst:

- GRZ 0,4, **GFZ 0,4** Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten, Doppelhaushälften mit max. einer Wohneinheit
- Dachform/Dachneigung: Satteldach / Walmdach **30° - 45°**
- Maximal zulässige Traufhöhe: **4,50 m**, maximal zulässige Firsthöhe: 9,50 m

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Bachstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Die Flurstücke 611 und 610 erhalten im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Bei Nutzung dieser Erschließungsmöglichkeit werden lange Zuwegungen durch die südlichen Gartenflächen vermieden. Die zukünftige Bebauung rückt zudem von den Grundstücken der angrenzenden bebauten Grundstücke ab. Auch das neu hinzukommende Baufenster auf den Teilflächen der Flurstücke 613, 614, 615 und 616 wird über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Die notwendigen Stellplätze für die Einzel- oder Doppelhäusern werden auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren oder nicht überbaubaren Fläche untergebracht. Dabei hat die Garagenöffnung mind. 5 m von der Straße Abstand einzuhalten. Somit kann vor der Garage / dem Carport noch ein weiterer Pkw abgestellt werden. Bei Eckgrundstücken hat die Längsseite der Garage / Carport einen Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Umgang mit Schottergärten

„Hausbesitzer greifen bei der Gestaltung ihrer Vorgärten- besonders in Neubausiedlungen – immer öfter zu Kies und Schotter. Die Humusschicht wird abgetragen, der verbleibende Grund wird entweder mit einem undurchlässigen Vlies oder einer wasserdurchlässigen Folie abgedeckt und die Fläche wird anstatt mit Blumen und Bäumen mit Kleinsteinen aufgefüllt. Derart versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben. Sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Darüber hinaus verringert sich die Fläche, die zur Versickerung der Niederschläge geeignet ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen, bei denen die Niederschlagsmengen die Kapazitäten der Kanalisation überschreiten, können Schäden entstehen.“ (Q: Städte- u. Gemeindebund NRW, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten)

Diese beschriebene Situation findet inzwischen auch immer mehr Anwendung im Gemeindegebiet. Um den damit einhergehenden Auswirkungen entgegenzuwirken, wird mit dieser B-Planänderung aufzuzeigt, dass derartige Entwicklungen aufgrund ökologischer, ökonomischer (z.B. im Schadensfall u.a. bei Starkregenereignissen) wie auch aus gestalterischen Aspekte nicht den gemeindlichen Vorstellungen entsprechen.

Der Vorgarten ist mind. bis zu 50 % als Grünfläche zu gestalten (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) und dauerhaft zu unterhalten. Auf diesen 50 % ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Abdichtung mit Folien etc. unzulässig. Die verbleibende Vorgartenfläche kann u.a. somit als Zuwegungen für die Garage / Carport bzw. zum Gebäude angelegt bzw. frei gestaltet werden.