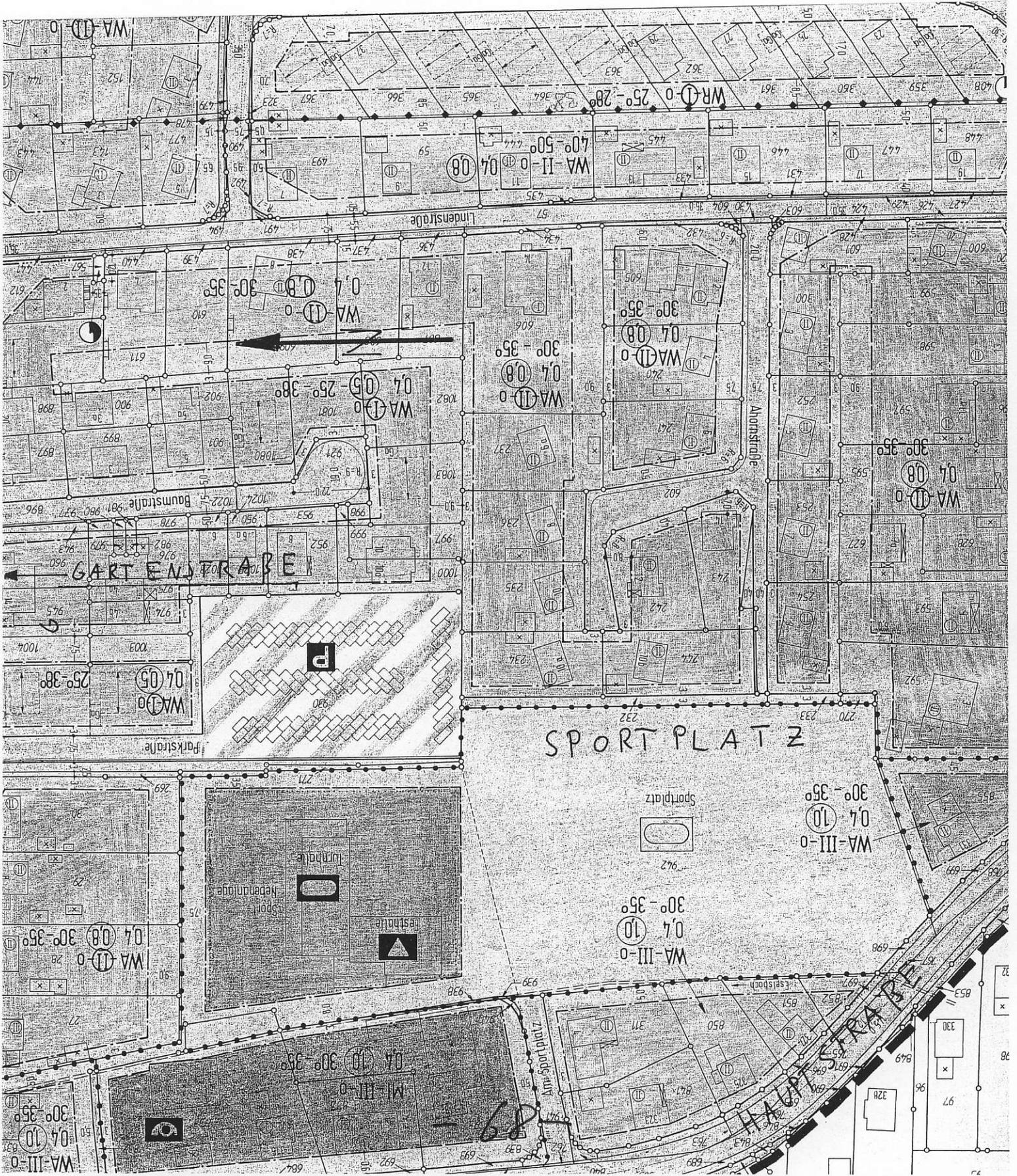


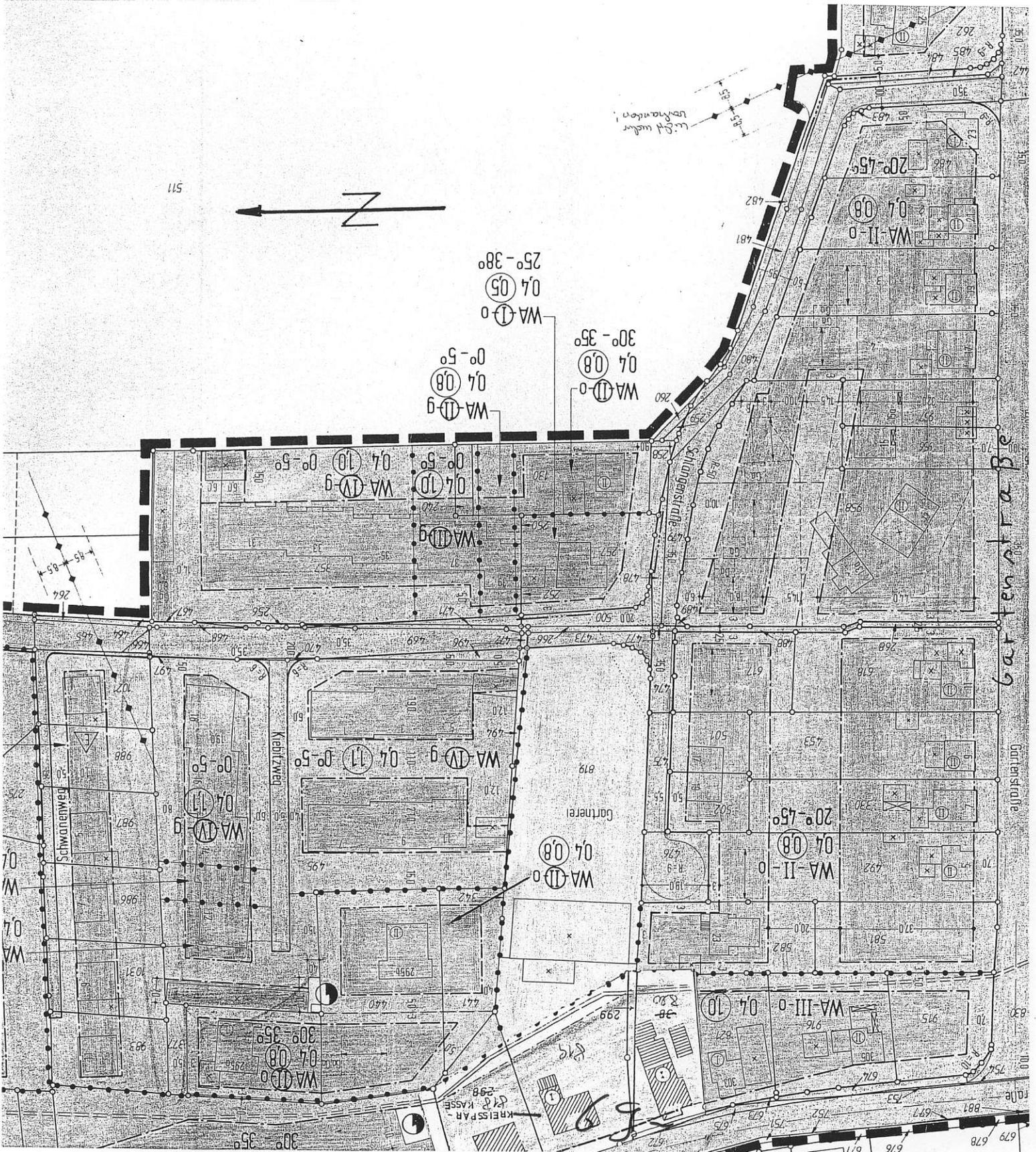
Bebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Ca. 1:2500



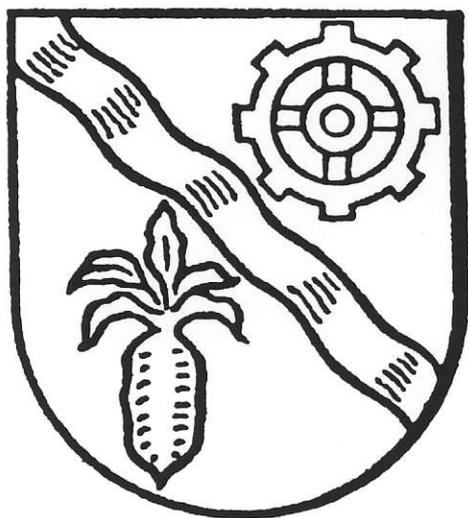
Bebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Ca. 1:2500



AUSZUG AUS DEM GEWÄSSERKONZEPT





GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02
„Barkhauser Bruch“

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung
Stand: Aufstellung

Inhalt

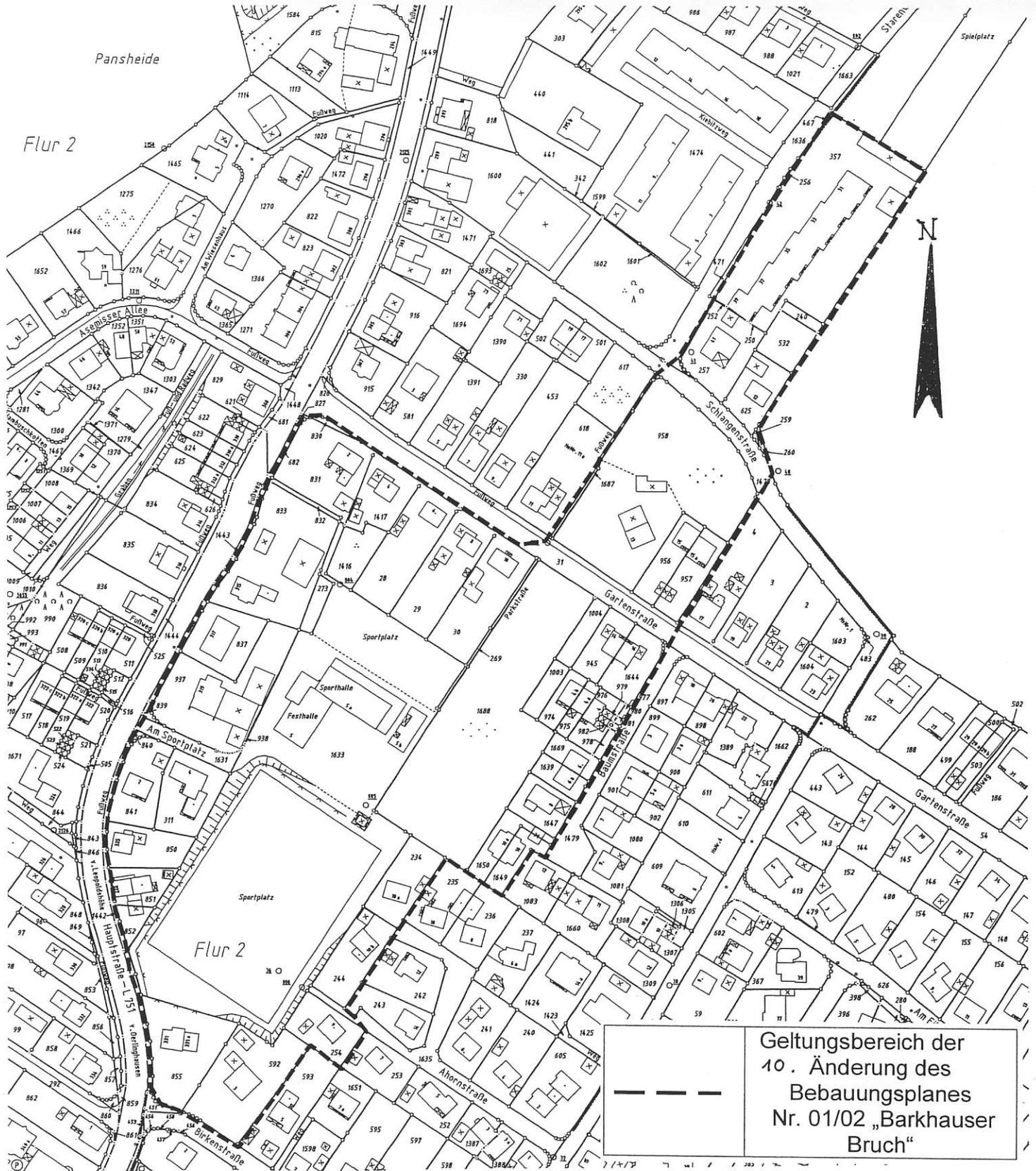
Übersichtskarte.....	A
Präambel	B
Planzeichnung	C
Begründung	1
I Allgemeines	1
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
II Gegenwärtige Rahmenbedingungen	2
1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse.....	2
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand.....	3
3. Nutzung / Immissionsbelastung	3
III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung	3
IV Umweltbericht.....	3

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

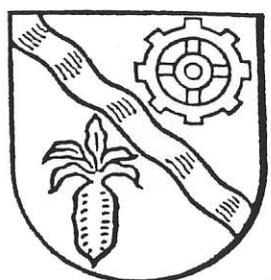
Bürgermeister




 Geltungsbereich der
 10. Änderung des
 Bebauungsplanes
 Nr. 01/02 „Barkhauser
 Bruch“

Gemarkung Asemissen, Fluren 2 und 5

Planzeichnung
 10. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr.
 01/02 „Barkhauser Bruch“
 B-Plan
 M 1:2500
 Aufstellung



Gemeinde
Leopoldshöhe

- 75 -

Begründung I Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Sportplatz im Ortsteil Asemissen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sportfläche festgesetzt. An der Waldstraße im Ortsteil Greste ist in den letzten Jahren ein neuer Sportplatz errichtet worden. Die Gemeinde geht davon aus, daß dieser neue Platz (zuzüglich einer noch festzulegenden Erweiterungsfläche) zukünftig ausreicht, um das Training der Vereine im südlichen Gemeindegebiet zu gewährleisten. Die Fläche des Sportplatzes in Asemissen steht zukünftig also für andere Nutzungen zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund für neue Bauungen Brachflächen zu nutzen – sofern diese Flächen vorhanden sind und zur Verfügung stehen – muß die Gemeinde Nachverdichtungspotentiale prüfen. Auf den noch unbebauten Grundstücksteilen im Änderungsgebiet scheinen Möglichkeiten zur einer Verdichtung gegeben zu sein. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Ortsteiles Asemissen, ist die Eignung dieser Flächen für eine Siedlungsentwicklung zu prüfen.

Mit der kurz vor dem Abschluß stehenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Gemeinde bereits eine Nutzung des Sportplatzes für eine spätere Wohnnutzung vor, da zukünftig eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen ist.

Nördlich des Sportplatzes schließen sich die Festhalle, die Turnhalle und ein kleinerer Sportübungsplatz an. Östlich der Turnhalle befindet sich eine Brache, die als Parkfläche festgesetzt ist. Auch für diese Flächen kann eine neue Nutzung diskutiert werden. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und der bereits diskutierten Neunutzung des Sportplatzes erscheint auch hier eine Überplanung der Fläche mit Wohnbebauung möglich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wäre hierzu aber Voraussetzung, da die Flächen hier nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat ein Gewässerkonzept für den südlichen Gemeindeteil beschlossen. Eine Maßnahme dieses Konzeptes ist es, den Eselsbach offenzulegen. Das ursprüngliche Bachbett steht hierfür nicht mehr zur Verfügung. Eine Offenlegung wäre hier nur durch den Rückbau bestehender Gebäude möglich. Eine Offenlegung des Eselsbaches auf bisher noch unbebauten Grundstücken erscheint sinnvoller.

Zur Absicherung der Offenlegung wird die Gemeinde ein Planfeststellungsverfahren durchführen. Das Ergebnis des Planfeststellungsbeschlusses muß von der Gemeinde durch Anpassung ihrer Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auch vor diesem Hintergrund erscheint eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ geboten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für Sportanlagen (bzw. Sportplatz) dargestellt.

Zur Überplanung der Parkflächen sowie der Turn- und Festhalle muß der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Nach jetzigen Kenntnis- und Planungsstand ist eine Übereinstimmung mit dem GEP gegeben.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Westen zunächst durch die Hauptstraße und nördlich der Gartenstraße durch die westliche Grenze des Flurstückes 958 und 1687 sowie den Starenweg
- im Norden durch die Gartenstraße, die Schlangenstraße und durch die nördliche Grenze des Flurstückes 357
- im Osten zunächst durch die vorhandene Wohnbebauung entlang des Sportplatzes und die Ahornstraße. Nördlich der Gartenstraße bildet die Grenze zwischen den Grundstücken Gartenstraße 15a und 17 die Grenze des Änderungsgebietes.
- im Süden durch die Birkenstraße

Der gesamte Änderungsbereich umfaßt eine Flächengröße von ca. 64.000 m².

Ein Planausschnitt der Deutschen Grundkarte (DGK) ist auf Seite A beigelegt.

Der Geltungsbereich ist zudem auf Seite C graphisch dargestellt.

Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Flächen umfassen alle Grundstücke – innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes -, die für eine Änderung der Nutzung in Frage kommen und die für die Umsetzung des Gewässerkonzeptes Bedeutung haben bzw. von einer Änderung des Planes betroffen sind.

II Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen

Das Änderungsgebiet liegt im Ortteil Asemissen im südlichen Teil des Gemeindegebietes. Ca. 500 m nördlich befindet sich um den Kreisel das Zentrum des Ortsteiles Asemissen und das Nahversorgungszentrum des südlichen Gemeindegebietes. In diesem Bereich befindet sich auch die Grundschule-Süd und der Kindergarten. Die Umgebung des Änderungsgebietes ist neben den oben aufgeführten öffentlichen und Versorgungsfunktionen überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Das Gelände im Änderungsgebiet fällt von Norden nach Süden ab.

Auf dem Sportplatz liegt eine Altlast. Eine bedenkenfreie Nutzung des Geländes ist erst nach Beseitigung dieser möglich.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist von einer teilweise bereits erfolgten antropogenen Überformung der Böden auszugehen.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand

Die Verkehrsflächen, das Gelände des Sportplatzes mit der sich anschließenden Festhalle und der Turnhalle befinden sich in öffentlichem Eigentum.

Alle übrigen Flächen sind in privatem Eigentum.

3. Nutzung / Immissionsbelastung

Im Änderungsgebiet überwiegt deutlich die Wohnnutzung. Ausnahmen bilden die Grundstücke an der Hauptstraße. Auf diesen befinden sich teilweise auch gewerbliche Nutzungen.

Öffentliche Nutzungen finden sich mit dem Sportplatz und der Turn- sowie der Festhalle.

Am westlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft die Hauptstraße (L 751) auf der eine starke Verkehrsbelastung liegt.

III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

Detailliertere Aussagen, betreffend der Auswirkungen, können erst im weiteren Verfahren getroffen werden.

Nach jetzigem Kenntnisstand gehen von der mit der 13. Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Wohnnutzung des jetzigen Sportplatzes keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus. Dies gilt ebenso für die beabsichtigte Offenlegung des Eselsbaches.

IV Umweltbericht

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren, spätestens zur Auslegung.

- 78 -