

Anlage

B	15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe (Milser Heide) Begründung mit Planzeichnung
----------	---

Gemeinde Leopoldshöhe

15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Milser Heide“

Ortsteil Asemissen

Bereich:

Milser Heide / Danziger Straße / Tilsiter Straße /
Hauptstraße (L 751) / Heeper Straße (K 2)

Begründung

gem. § 5 (5) BauGB
mit den Angaben nach § 2a BauGB

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (2) BauGB

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Bauamt der Gemeinde Leopoldshöhe

Planverfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, SRL, IfR
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

0. Rechtsgrundlagen
1. Anlass und Ziele der Änderung
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches
3. Änderungsverfahren
- 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Fachplanungen
4. Reale Flächennutzung
5. Derzeitige Flächennutzungsplan - Darstellung
6. Art und Umfang der Flächennutzungsplan - Änderung
7. Auswirkungen der Änderung sowie Umweltbelange / Angaben nach § 2a BauGB

Anhang: Zurzeit rechtsverbindliche Darstellungen

Anhang: Darstellungen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

0. Rechtsgrundlagen

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

1. Anlass und Ziele der Änderung

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Neuordnung des Grundstückes und zukünftigen Gewerbebrache der ehemaligen Sargfabrik der Fa. Köster. Diese gewerbliche Grundstücksfläche zwischen der Straße „Milser Heide“ im Westen und der „Hauptstraße“ (L 751) im Osten soll im Sinne einer Nutzung für ortszentrale Einrichtungen und hier vorrangig für Versorgungseinrichtungen überplant werden.

Die Fläche steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Nahversorger / Vollsortimenter mit Getränkemarkt und soll städtebaulich mit diesem verbunden werden.

Beabsichtigt ist die Verlagerung dieses Nahversorgers aus diesem Standort sowie des Discounters von seinem heutigen Standort an der „Hauptstraße“ in den zu überplanenden Bereich. Zudem sollen in diesem Verbund Shopflächen angeboten werden.

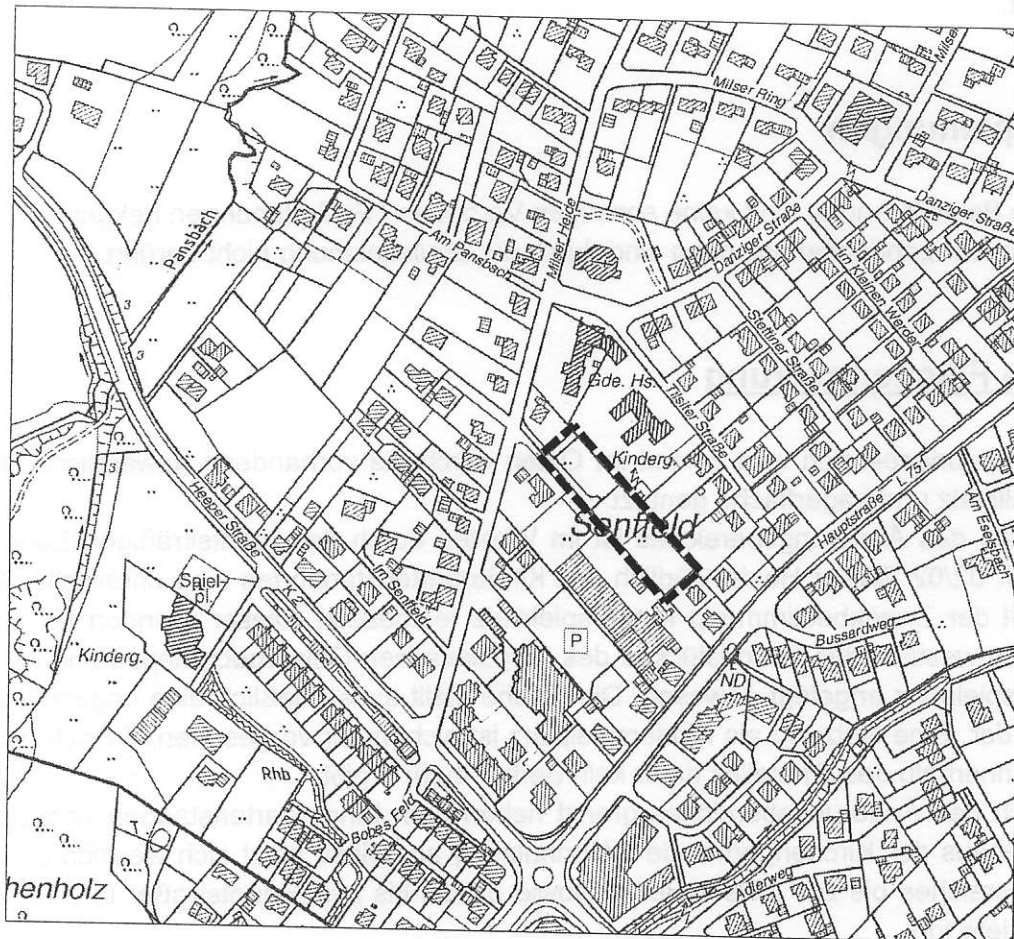
Für den Änderungsbereich ist entsprechend eine Darstellung von „Gemischter Baufläche“ anstelle von „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Mit der Änderung der Darstellung kann eine Ergänzung der vorhandenen Mischbaufläche bzw. des vorhandenen Kerngebietes auf einer bislang ausschließlich gewerblich genutzten bzw. brachliegenden Fläche erfolgen.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der etwa 3.050 m² große Änderungsbereich (Gemarkung Bechterdissen, Flur 4) liegt innerhalb der Siedlungsmitte des Ortsteiles Asemissen und zwar westlich der „Hauptstraße“ (L 751) / nördlich der „Heeper Straße“ (K 2).

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1:10.000



3. Änderungsverfahren

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“. Mit dem Parallelverfahren wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Gemeinde Leopoldshöhe hinsichtlich der siedlungsräumlichen Struktur des Bundeslandes in der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen. Die Gemeinde befindet sich mit ihrer Lage an der Bundesstraße 61 sowie an der Autobahn 2 an einer großräumigen (Oberzentren Bielefeld / Hannover) verbindenden Entwicklungsachse. Der Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenso wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ im Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) für den Regierungsbezirk Detmold als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird eine Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt.

3.2 Fachplanungen

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben / Fachplanungen bekannt. Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

4. Reale Flächennutzung

Der Änderungsbereich wird zurzeit im Osten durch die vorhandene gewerbliche Nutzung als Stellplatz und Lagerfläche genutzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist im Westen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02/02 „Milser Heide“ südlich des Kindergartenstandortes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Standort (rd. 850 m²) liegt nordwestlich des Grundstückes des aufgelassenen Gewerbebetriebes und ist nie als Kinderspielplatz angelegt gewesen. Die Fläche stellt ausschließlich eine ungenutzte Restfläche dar. Eine Nutzung als Kinderspielplatz ist nicht mehr vorgesehen, da sich an dieser Stelle innerhalb des Ortsteiles dafür kein Bedarf mehr ergibt.

Nördlich des Änderungsbereiches grenzt neben dem Kindergartenstandort und dem Gemeindehaus der Kirchengemeinde Wohnnutzung an. Diese setzt sich westlich des Änderungsbereiches bis zur „Milser Heide“ sowie östlich bis zur „Hauptstraße“ in einer Grundstückstiefe fort.

Südlich des Änderungsbereiches grenzt der heutige Standort eines Vollsortimenters / Supermarktes mit seiner Stellplatzanlage an.

5. Derzeitige Flächennutzungsplan - Darstellung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe ist der Änderungsbereich zurzeit als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die nördlich, westlich und östlich an den Änderungsbereich grenzenden Flächen. Nördlich des Änderungsbereiches ist zudem noch „Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) bis zur „Danziger Straße / „Tilsiter Straße“ dargestellt.

Südlich des Änderungsbereiches ist ausschließlich „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

6. Art und Umfang der Flächennutzungsplan - Änderung

Für den Änderungsbereich ist eine Darstellung von „Gemischter Baufläche“ anstelle der Darstellung von „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Art, Lage und Umfang der notwendigen Änderung geht aus den Flächennutzungsplan-Ausschnitten im Anhang hervor.

Die Änderung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	bisher	künftig
Wohnbaufläche (W)	0,3 ha	-----
Gemischte Baufläche (M)	-----	0,3 ha
Gesamt	0,3 ha	0,3 ha

7. Auswirkungen der Änderung sowie Umweltbelange / Angaben nach § 2a BauGB

Im Rahmen der parallel vorgenommenen 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ erfolgt eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) in der Begründung zum Bebauungsplan im Teil B. „Umweltbericht“.

Auf diesen Umweltbericht wird verwiesen, so dass eine einzelne Darstellung der Umweltbelange in dieser Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht wiederholt wird.

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit dem Änderungsbereich liegt eine Fläche vor, die aufgrund der bislang getroffenen Festsetzungen bereits Baurechte schafft. Der zentrale Teil des Änderungsbereiches mit dem Schwerpunkt der Versorgungseinrichtungen ist als Gewerbefläche bereits heute nahezu vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ nicht gegeben. Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Änderungsbereich zu treffen bzw. festzusetzen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der Nähe des Plangebietes zur „Hauptstraße“ und zur „Heeper Straße“ zu beachten. Zudem sind die potenziellen Emissionen durch den zentralen Teil des Änderungsbereiches mit dem Schwerpunkt

der Versorgungseinrichtungen zu beachten. Es werden aktive sowie passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Neuordnung des Grundstückes und zukünftigen Gewerbebrache der ehemaligen Sargfabrik der Fa. Köster. Diese gewerbliche Grundstücksfläche zwischen der Straße „Milser Heide“ im Westen und der „Hauptstraße“ (L 751) im Osten soll im Sinne einer Nutzung für ortszentrale Einrichtungen und hier vorrangig für Versorgungseinrichtungen überplant werden.

Mit der Planung kann

- ein Beitrag zur Revitalisierung einer potenziellen Gewerbebrache sowie
- die sinnvolle Ergänzung eines ortszentralen integrierten Standortes

erreicht werden.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Gemeindegebietes stehen jedoch außer der Inanspruchnahme der potenziellen Gewerbebrache innerhalb des Änderungsbereiches keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Vitalisierung von Brachflächen geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von Brachflächen zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt.

Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Kerngebietes ohne Belang für die Planung.

Vor dem Hintergrund des aus funktionalen Aspekten gewählten städtebaulichen Konzeptes mit

- einer zusammenhängenden Fläche für Stellplätze zwischen dem heutigen Vollsor-timeter-Standort und den neuen Bauflächen, die eine Abschirmung gegenüber den nutzungsempfindlichen Wohnbereichen ermöglichen und
- der Öffnung der Stellplatzanlage nach Osten in Richtung „Hauptstraße“

ergibt sich keine wesentlich andere städtebauliche Lösung.

Grundsätzlich ergeben sich aber keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in dem Bericht dargestellten.

Bearbeitet in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Gemeinde Leopoldshöhe

Bielefeld, im Dezember 2004

Planer:

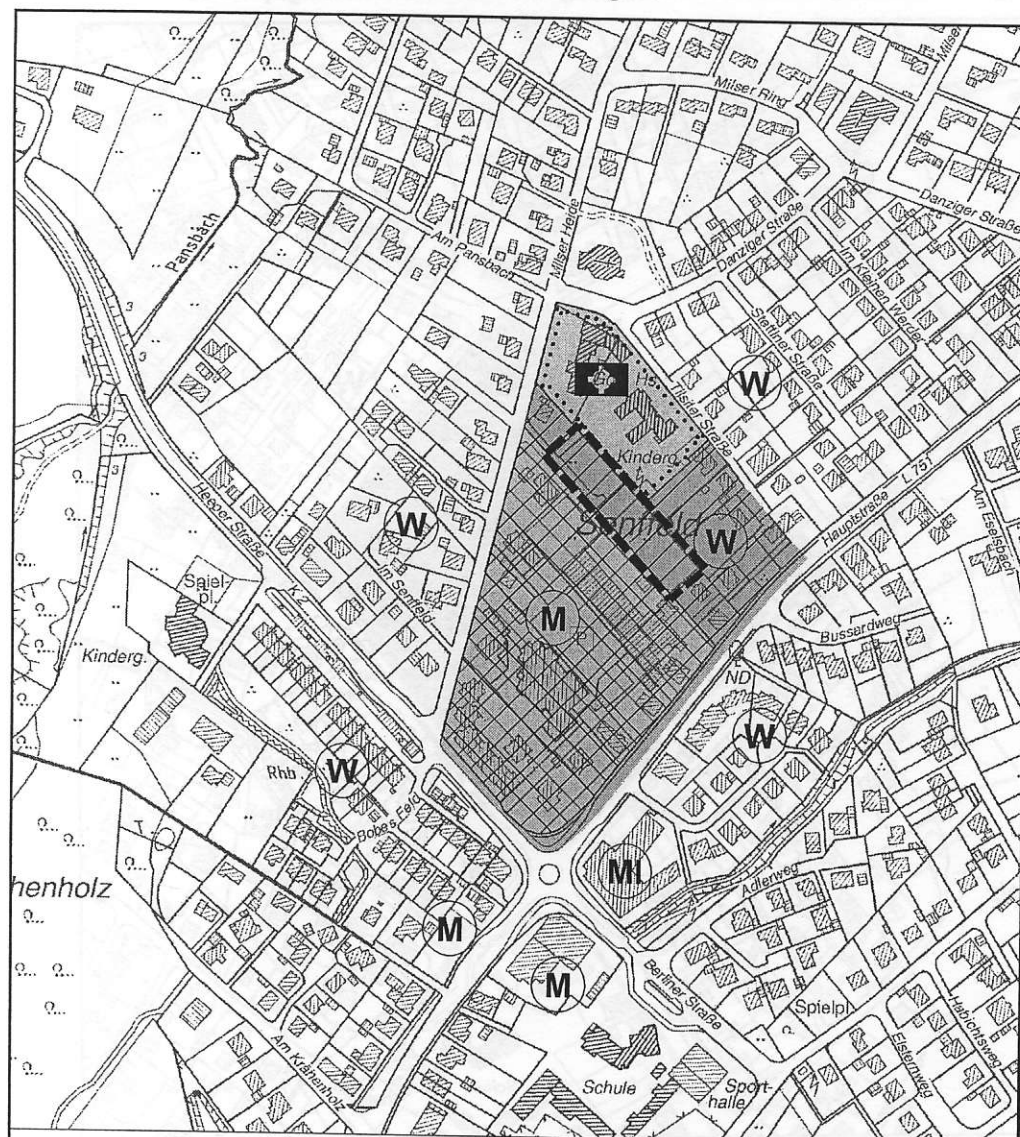
Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, SRL, IfR

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

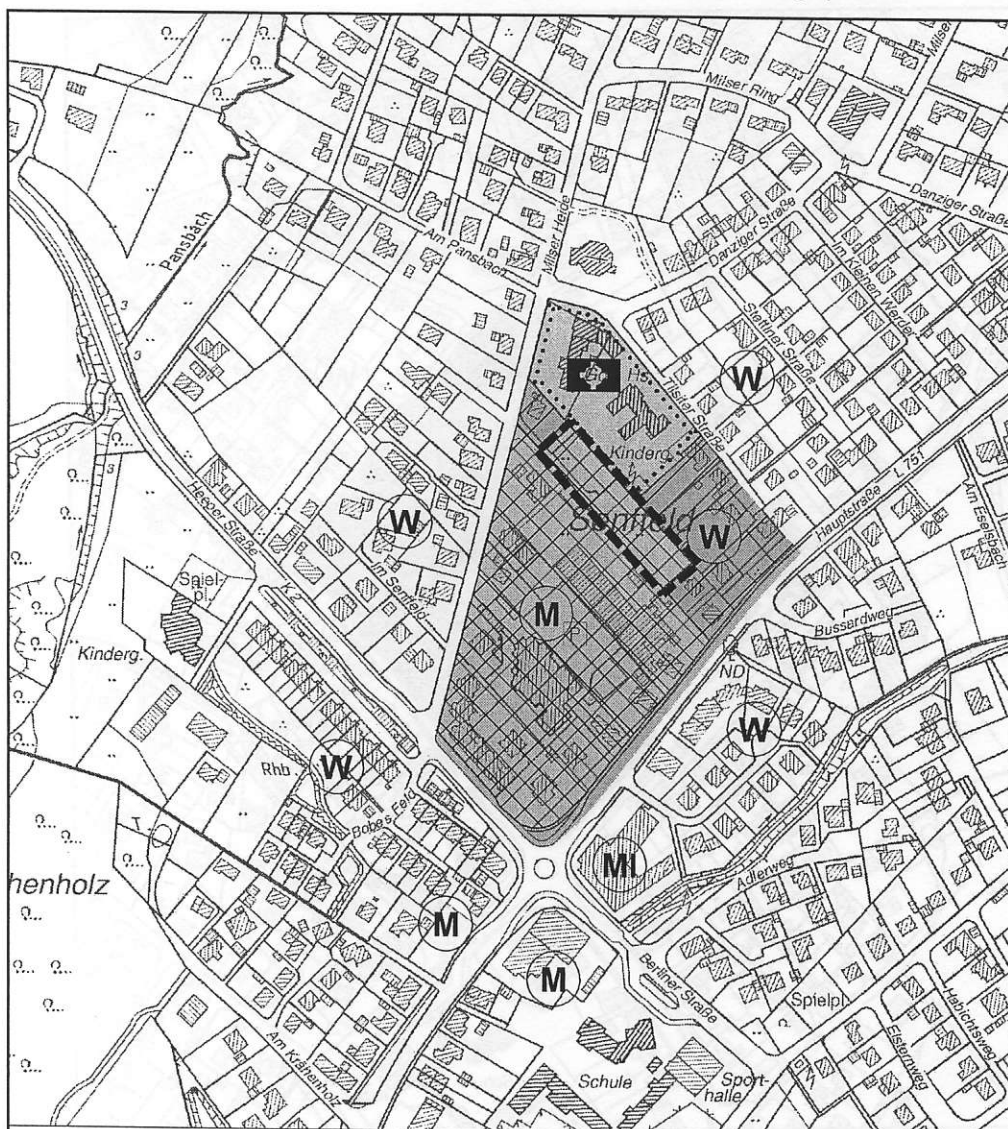
Anhang: Zurzeit rechtsverbindliche Darstellungen



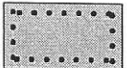
Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Ziffer 2 BauNVO)
-  Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Ziffern 2 und 4 BauGB
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauGB (Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)

Anhang: Darstellungen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Ziffer 2 BauNVO)
-  Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Ziffern 2 und 4 BauGB
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsströme gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauGB (Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)