

Hinweise

Bodenaushub

Gemäß § 3a der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll bei Baumaßnahmen unbelasteter Bodenaushub so ausgebaut, zwischengelagert und transportiert werden, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Soweit möglich, sollte daher Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden.

Dachflächenwasserversickerung

Aufgrund des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies unter Maßgabe der Bodenverhältnisse und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Diesbezüglich ist im Einzelfall Rücksprache mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe zu führen und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe – insbesondere § 9 Abs. 6 - (in der z.Z. gültigen Fassung) zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Deutsche Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Zur Vermeidung von Beschädigungen ist es erforderlich, dass vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen sich die Bauausführenden vom Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (05 21) 5 67 – 8124 (Planausgabe) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Herforder Straße 14, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Eon Westfalen Weser GmbH

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich Anlagen der Firma Eon Westfalen Weser GmbH.

Zur Vermeidung von Beschädigungen dieser Anlagen ist es erforderlich, sich vor Bauausführung in die Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

Ihr Ansprechpartner hierfür ist das Service Center Lage:

Pivitsheider Str. 11, 32791 Lage, Tel: 05232/9536-0

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden mit einzelnen Festsetzungen im Text „örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Mit ihrer Aufnahme in den Bebauungsplan werden sie zugleich Bestandteile des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit gem. § 84 BauO NRW.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 BGBl. I S. 137, 2004 BGBl. I S.718, zuletzt geändert durch Art. 1 v. 24.06.2004 BGBl. I S. 1359))
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193; 2003 BGBl. I S. 2304; zuletzt geändert durch Art. 5 v. 24.06.2004 BGBl. I S. 1381)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2359, 2002 BGBl. I S. 1914, zuletzt geändert durch Art. 3 v. 24.06.2004 BGBl. I S. 1380))
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahrensvermerke

Begründung

I Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Aufgrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung ist zu erwarten, dass zukünftig ein höherer Bedarf an seniorengerechten Wohnungen besteht.

Dieses Marktsegment ist in Leopoldshöhe auf dem Wohnungsmarkt noch unterentwickelt. Der Fehlbedarf muss – im Sinne einer Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – ausgeglichen werden.

Das Grundstück ist mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe des Zentrums des Ortsteiles Leopoldshöhe für eine Bebauung mit seniorengerechte Wohnungen sehr gut geeignet.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Askamp“ ermöglicht eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstückes. Diese ist zur Umsetzung des Projektes zum Bau von 55 barrierefreien Wohnungen notwendig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 14. Änderung, stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung – mit dem Gebietscharakter WA - stimmt daher mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich und Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Die Planungsziele und Festsetzungen stimmen daher mit den Zielen der Regionalplanung und Raumordnung überein.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Leopoldshöhe, Flur 2.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße
- im Norden durch die Herforder Straße
- im Osten durch die Askampstraße
- im Süden durch die Straße Am Pläßgraben

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 10.600 m².

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

II Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Leopoldshöhe in zentraler Lage. In mittelbarer und unmittelbarer Nähe befinden sich zentrale Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen. Östlich des Änderungsgebietes befindet sich der Marktplatz mit den umliegenden Geschäften und dem Rathaus.

Die unmittelbare Umgebung im Süden, Westen und Norden des Gebietes ist durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Hier dominieren Einzel- und Doppelhäuser, die größtenteils Privateigentum sind (Einfamilienhäuser). Mehrfamilienhäuser finden sich hier nur vereinzelt. Im Osten des Planungsgebietes befindet sich das Seniorenheim „Sielemanns Hof“.

Die Umgebungsbebauung ist durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt. Die Dachlandschaft wird durch geneigte Dächer geprägt. Vorherrschend ist hier die Ausprägung als Satteldach.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin leicht ab (von 127 m N.N. auf 125 m N.N.).

Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1983, letzte Fortführung 1999, steht im Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde an. Im Süden des Änderungsgebietes findet sich auch Pseudogley. Die Bodenart wird durch den hohen Lehmantel der Böden geprägt. Beide Bodentypen dürften aufgrund der bereits erfolgten früheren Nutzung anthropogen überformt sein.

Auf Grund der ehemals vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass eine Eignung des Bodens als Baugrund gegeben ist.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

Bauliche Anlagen sind im Änderungsbereich nicht mehr vorhanden. Die letzten Gebäude wurden vor einigen Jahren abgerissen.

3. Nutzung / Immissionsbelastung

Derzeit findet keine Nutzung der WA-Flächen statt. Der Baumbestand im Süden des Änderungsgebietes weist Waldeigenschaften auf und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

4. Bestehendes Planungsrecht

Das Änderungsgebiet wurde erstmals in dem Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ (Rechtskraft 10.12.1973) als WA festgesetzt. Mit der 1. und 6. Änderung des Urplanes (Rechtskraft 28.05.1985 und 16.04.1998) blieb die Festsetzung als WA – mit überbaubaren Flächen - erhalten.

Im Rahmen der 6. Änderung erfolgte eine Festsetzung des Baumbestandes im Süden des Änderungsbereiches mit Waldeigenschaften als Erholungswald und die

Festsetzung Privater Grünflächen. Die bestehenden Baurechte wurden dadurch teilweise zurückgenommen.

Die 6. Änderung setzt so im Norden und Osten des Änderungsgebietes – entlang der Herforder Straße und der Askampstraße – eine überbaubare Fläche fest. Das Gebiet ist als WA, mit 2 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Weiterhin sind gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese sind: eine Firsthöhe von 11,50 m, eine Traufhöhe von 7,25 m und Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad.

III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen

Das Gelände ist teilweise bereits überbaubar, da durch die bestehenden Planungsrechte in Norden und Osten des Grundstückes eine überbaubare Fläche festgesetzt ist.

Die reale Nutzung stellt sich im Norden und in der Mitte des Grundstückes als verwilderter Hausgarten dar. Im Osten des Änderungsgebietes finden sich teilweise noch die Reste der Fundamente und der Bodenplatte des ehemaligen Gebäudebestandes (Abriss erfolgte 2004).

Die Schutzgüter werden stärker beeinträchtigt als durch das bestehende Planungsrecht. Im einzelnen sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

1. Schutzgut Boden:

Die zusätzlich mögliche Versiegelung verändert die Bodengenese und den Bodenwasserhaushalt des anstehenden Bodens. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die natürliche Ertragsfähigkeit werden für den bisher anstehenden Boden unterbunden. Die natürlichen chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens werden beeinflusst, so dass eine Minderung der Funktion für den anstehenden Boden offensichtlich wird.

2. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Dieses Schutzgut wird wie das Schutzgut Boden durch die geplanten Maßnahmen beeinflusst. Bei einem höheren Versiegelungsgrad ist von Verlusten bei Bodenfauna und –flora auszugehen.

3. Schutzgut Wasser / Grundwasser:

Durch die angestrebte zusätzliche Flächenversiegelung ist tendenziell eine Verringerung des Bodenwasserhaushaltes, speziell auch in den oberen Bodenschichten, zu erwarten.

4. Schutzgut Klima / Luft:

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch zusätzliche Bodenversiegelungen und den damit verbundenen Verlust von Vegetationsstrukturen.

5. Schutzgut Landschaftsbild:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant eine Fläche, die sich im Zentrum des Ortsteiles Leopoldshöhe befindet. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

Insgesamt sind die - durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes - zusätzlichen Beeinträchtigungen der oben aufgeführten Schutzgüter jedoch als gering anzusehen.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen werden entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Die Bilanzierung erfolgt gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

b) Eingriffsregelung

Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren. Hier wird eine Eingriffsbewertung und Bilanzierung vorgenommen.

Folgende Punkte finden dann Berücksichtigung:

- Vermeidung / Minimierung des Eingriffes**
- Maßnahmen auf der Eingriffsfläche / Entwicklungsziel**
- Kompensationsmaßnahme**
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahme**

Bereits jetzt ist erkennbar, dass durch die Planung der Eingriff in Natur und Landschaft höher wird als durch das bisherige Planungsrecht.

c) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Begrenzung der Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Beachtung der Aspekte zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Aussagen zu Altlasten / Bodenschutz / Bodenaushub und Bodenentsorgung

Der Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird berücksichtigt, indem die Erschließung und die Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

Die Flächeninanspruchnahme sowie das Maß der Nutzung ist in einem Umfang festgelegt worden, das nur in geringem Umfang über bereits vorhandene Baurechte hinausgeht. Dieses zusätzliche Maß ist aber unbedingt notwendig, um eine wirtschaftliche und verkehrssichere Nutzung (hier Unterbringung des ruhenden Verkehrs) des Grundstückes zu ermöglichen.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich ausschließlich an dem örtlichen Bedarf und der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE). Die Versiegelung wird dadurch so gering wie möglich geplant.

Eine Beanspruchung des Bodens ist grundsätzlich bereits mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 "Zentrum-Ost" erfolgt. Der vorliegende Plan verändert nur die zulässigen Nutzungen.

Die **vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen** bzw. **Wiedernutzbarmachung von Flächen** erfolgt mit der vorliegenden Planung, da das

Grundstück planungsrechtlich bebaubar ist. Die Änderung des Planes vereinfacht die Nutzung des Grundstückes bzw. führt dieses einer erneuten Nutzung zu.

Dem Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird Rechnung getragen, da die Änderung des Bebauungsplanes die wirtschaftlichere Bebauung eines Grundstückes in zentraler Lage der Gemeinde ermöglicht.

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine **Flächen mit Bodenbelastungen** in Anspruch genommen. Innerhalb des Planungsbereiches liegen keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor.

Der **Erhalt schutzwürdiger Böden** ist zu beachten. Die Bodenschutzbehörde hat bis jetzt keine schutzwürdigen Böden mitgeteilt. Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1983, letzte Fortführung 1999, steht im Geltungsbereich der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde bzw. Pseudogley an. Beide Bodentypen dürften aufgrund der bereits erfolgten Nutzung (auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 06/05) stark anthropogen überformt sein.

Im Rahmen der **Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen** wird i.V.m § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist. Innerhalb des Plangebietes ist kein räumlicher Spielraum für die Unterbringung des Bodenaushubs vorhanden. Der Bodenaushub ist daher abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

d) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen werden von der Gemeinde mit dem Umweltbericht ermittelt und ggf. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

e) Ergebnis des Umweltberichtes

Die Gemeinde wird die Ergebnisse des Umweltberichtes im weiteren Verfahren berücksichtigen.

2. Belange des Verkehrs / der Erschließung

Das Änderungsgebiet ist in allen Himmelsrichtungen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Leopoldshöhe angeschlossen. Sowohl der innerörtliche wie auch der überörtliche und regionale motorisierte **PKW und LKW** Verkehr sind daher an das Verkehrsnetz angeschlossen.

In das Netz des **Öffentlichen Personennahverkehrs** ist das Planungsgebiet eingebunden. Am nördlichen Rand des Änderungsgebietes liegt die Haltestelle Askampstraße. Die hier haltenden Linien bieten mittelbaren und unmittelbaren Anschluss an die umliegenden Gemeinden. Mit dem „Pendel-Leo“ bietet sich auch die Möglichkeit, die anderen Ortsteile des Gemeindegebietes zu erreichen.

Die Belange des **Fuß- und Radverkehrs** sind ausreichend gewürdigt. Die bisher vorhandene Anbindungen an das Fuß- und Radwegenetz bleiben erhalten.

Die innere und äußere Erschließung des Änderungsgebietes ist gesichert.

3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

An das Änderungsgebiet schließt sich im Osten eine ehemalige Hofstelle an, die in der Denkmalliste der Gemeinde eingetragen ist. Die vorliegende Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Bereich und das Ortsbild. Die gestalterischen Festsetzungen des Urplanes werden nur in einem Punkt geringfügig modifiziert übernommen.

4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes

Gewässer

Im oder direkt am Plangebiet ist kein oberirdisches Gewässer oder natürliches Überschwemmungsgebiet bekannt.

Wild abfließendes Wasser

Mit wild abfließendem Wasser von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der topographischen Situation und den bisherigen Erfahrungswerten nicht gerechnet.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung kann das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) genutzt werden. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Die Erweiterung kann an die Schmutzwasserleitung in der Herforder Straße angeschlossen werden.

Die Kläranlage in Schuckenbaum ist entsprechend der gemeindlichen Entwicklung ausgebaut und entspricht den anerkannten Regeln der Technik.

Versickerung/ Dachflächenwasser

Aufgrund des § 51 a Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Entsprechend dieser Vorgabe ist grundsätzlich beabsichtigt, eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen und das Oberflächenwasser auf der unversiegelten Fläche zur Versickerung zu bringen. Die Prüfung dieser Vorgabe hat ergeben, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Durch verschiedene Bodengutachten im Auftrage des Abwasserwerkes der Gemeinde Leopoldshöhe ist festgestellt worden, dass die im Gemeindegebiet anstehenden Bodentypen einen hohen Lehmanteil aufweisen. Damit verbunden ist ein ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwert. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht realisierbar ist.

Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich, da im Änderungsgebiet eine Wohnbebauung und wohnbauähnliche Bebauung vorhanden ist.

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung ist für das Plangebiet als gesichert anzusehen. Die Leitungen sind technisch einwandfrei und ausreichend dimensioniert.

Die technische Anbindung des Plangebietes an die Versorgungssysteme für Elektrizität und Telekommunikation (siehe Hinweise) ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch die Gemeinde gewährleistet.

5. Zukünftige Nutzung

a) Städtebauliches Konzept

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sind auch seniorengerechte Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes notwendig. Das Grundstück bietet sich hierfür an, da das Zentrum der Gemeinde in unmittelbarer Nähe liegt und wichtige Infrastruktureinrichtungen fußläufig zu erreichen sind.

Aufgrund der Lage und des Bedarfes an altengerechten Wohnungen strebt die Gemeinde eine besonders wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes an. Das relativ hohe Maß an baulicher Nutzung der vorliegenden Planung konzentriert die Bebauung im Norden und an der östlichen Grenze des Grundstückes, während im Süden wertvolle Freiflächen geschont werden.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben durch die vorliegende Änderung im Wesentlichen bestehen. Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung erhöht die Geschossigkeit zwar um 50 Prozent. Dieses relativiert sich aber aufgrund der weiterhin an einer zweigeschossigen Bebauung orientierten Trauf- und Firsthöhe. Hierdurch bekommt das Gebäude keine dreigeschossige Wirkung.

Die Bebauung fügt sich durch den beschriebenen Umgang mit den bestehenden Festsetzungen weiterhin in die Umgebung ein.

b) Erläuterung der Festsetzungen

Die festgesetzten drei Vollgeschosse lassen eine sehr gute Ausnutzung des Baufensters auf dem Grundstück zu. Trotzdem bleibt die Bodenversiegelung relativ gering.

Durch die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe wirkt das Gebäude optisch nicht dreigeschossig. Das Maß an Bebauung, das die Umgebung prägt, wird so nicht überschritten.

Die Trauf- und Firsthöhe werden aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“ übernommen.

Die Baugrenzen werden geringfügig geändert.

Die GRZ und die GFZ bleiben bestehen.

Einige der als erhaltenswert festgesetzten Bäume entfallen durch die Änderung. Bereits durch die Ausnutzung der bestehenden Baurechte ist eine Beeinträchtigung der Bäume zu erwarten. Aufgrund der Notwendigkeit

IV Umweltbericht

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren.

Die frühzeitige Beteiligung dient in erster Linie dazu, die umweltrelevanten Informationen und den notwendigen Untersuchungsumfang festzustellen.