

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

Stand: Januar 2009 Satzung

Inhaltsverzeichnis.....		Seite
A	Übersichtskarte Maßstab: 1:5000	4
B	Präambel / Rechtsgrundlagen / Verwendete Unterlagen	5
C	Planzeichnung Maßstab: 1:1500	6
D	Planzeichenerklärung	7
E	Kennzeichnung	8
F	Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	9
G	Hinweise	10
H	Verfahrensvermerke	12

Begründung

I Änderung des Bebauungsplanes

I. 1 Ziel, Zweck und Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes	13
I. 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung	13
I. 3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
I. 4 Veränderungssperre	13
I. 5 Abgrenzung des Geltungsbereiches	14

II Gegenwärtige Rahmenbedingungen

II. 1 Lage im Gemeindegebiet / Historie / Geländebeziehungen / Baugrund u. Bodenverhältnisse / besondere bautechnische Anforderungen	14
II. 2 Eigentumsstruktur / Baulicher Bestand	15
II. 3 Nutzung / Immissionsbelastung	15
II. 4 Bestehendes Planungsrecht	16

III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

III. 1 Städtebauliches Konzept	17
III. 2 Auswirkungen der Altablagerungen auf die einzelnen Baugrundstücke	18
III. 3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
III. 4 Garagen / Carports / Nebenanlagen	24
III. 5 Baugestaltung, Einfriedung	25
III. 6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leistungsrechte, Erschließung	26
III. 7 Ver- und Entsorgung, Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	26
III. 8 Denkmalpflege / Denkmalschutz	28

III. 10 Eingriff in Boden, Natur und Landschaft 29

III. 11 Gefährdungsabschätzung / Bodenverhältnisse / Bodenschutz / Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind 29

III. 12 Sonstiges 35

IV Umweltbericht des Bebauungsplanes

IV. 1. Einleitung 36

IV. 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

IV. 3. Prognose

IV. 4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

IV. 5. Planungsalternativen

IV. 6. Zusätzliche Angaben

Anlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Planes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ des Büros Dr. Kerth und Lampe, Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold vom 01.06.2007
- Tabellarischen Übersicht zu den einzelnen Grundstücken bzgl. der Altablagerung
- Thematische Karte zur Bebauungssituation unter Einfluss der Altablagerung

Zum Verfahren wurden zudem vorgelegt:

- „Sanierung der Altablagerung 40 18 4 M „Mühlenstraße“ in der Gemeinde Leopoldshöhe“ (Akz: Kreis Lippe 4.5-7020 11/5-12 mit Datum vom 04.04.2005)
- „Verlegung und Ausbau des Siekbaches und Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens in den OT Greste und Helpup“ vom 08.06.1998
- Stellungnahmen mit Umweltbelangen

B 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.m. § 41 der Gemeindeordnung NRW hat die Gemeinde Leopoldshöhe die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 / 05 „Auf dem Rohe“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Verwendete Unterlagen

- „Verlegung und Ausbau des Siekbaches und Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens in den OT Greste und Helpup“ vom 08.06.1998
- „Sanierung der Altablagerung 40 18 4 M „Mühlenstraße“ in der Gemeinde Leopoldshöhe“ (Akz: Kreis Lippe 4.5-7020 11/5-12 mit Datum vom 04.04.2005)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Planes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ des Büros Dr. Kerth und Lampe, Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold vom 01.06.2007

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1381) zuletzt geändert durch Art. 5 v. 24.06.2004 (GV NW S. 666)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.2005 (MBI. NRW S. 582) Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 09.05.2000 (BGBl. I S. 439)

Flächen für Ablagerung

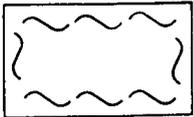


Flächen für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:
Altlast 4018 4 M „Mühlenstraße“



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des
Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Sicherung des Sieckbach

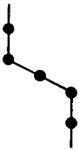
Sonstige Planzeichen



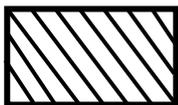
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



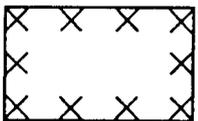
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten
oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes



*Besonders gekennzeichnete Fläche für die Errichtung von
Stellplätzen, offenen Garagen / Carports / überdachten
Stellplätzen / Nebenanlagen mit bauspezifischen
Sicherungsmaßnahmen*
(§9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 9, Nr. 22 u. Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 GarVO)



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
erforderlich sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind (Anmerkung: In der Begründung als x-Linie bezeichnet)
(§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

E. Kennzeichnung

Kennzeichnung der Altablagung M 4
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagung M 4
„Mühlenstraße“. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet.

F. Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

I.1 Gewerbegebiet (GE E) mit Nutzungsbeschränkungen

Gemäß § 8 BauNVO i.V.m § 1 BauNVO

Für den Bereich des Gewerbegebietes (GE E) werden nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. wenn durch geeignete Maßnahmen die störenden Emissionen von dem angrenzenden Mischgebiet ferngehalten werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig.

I.2 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 6 BauNVO wird ein Mischgebiet festgesetzt.

II. Bauweise Gewerbe- (GE E) und Mischgebiet (MI)

II.1 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Ein seitlicher Grenzabstand ist einzuhalten.

Im Gewerbegebiet wird die Länge der einzelnen Baukörper nicht beschränkt.

II.2 Gebäudestellung

Die Gebäuderichtung wird nicht zwingend festgelegt, jedoch ist durch rechtzeitige Abstimmung mit der Gemeinde eine Anpassung an die Nachbarschaft anzustreben.

III. Äußere Gestaltung der Baukörper

Gemäß § 86 BauO NW i.V.m § 9 (4) BauGB

III.1 Dachform und Dachneigung im Gewerbegebiet

Die Dachform und die Art der Dacheindeckung werden nicht festgelegt, jedoch sind Satteldächer mit einer Dachneigung über 30° unzulässig.

III.2 Dachform und Dachneigung im Mischgebiet

Als Dachform wird Satteldach mit einer Dachneigung von 30° – 50° festgesetzt.

VI. Äußere Gestaltung der Baukörper

VI.1 Offene Garagen / Carports / überdachte Stellplätze in den besonders gekennzeichneten Flächen

Es sind ausschließlich offene Garagen gem. § 2 Garagenverordnung zulässig. Somit ist eine unmittelbar ins Freie führende Öffnung in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände vorzusehen. Diese Öffnung darf nicht verschlossen werden. Offene Garagen sind auch überdachte Stellplätze.

VI.2 Nebenanlagen in den besonders gekennzeichneten Flächen

Es sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig, die keinen geschlossenen Raum darstellen. Soweit die Nebenanlage mehr als 3 Umfassungswände aufweist und überdacht ist, hat diese über Öffnungen zu verfügen, die unmittelbar ins Freie führen. Diese Öffnungen sind in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände vorzusehen. Diese Öffnungen dürfen nicht verschlossen werden.

VI. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

VI.1 Stellplätze, Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4, Nr. 9, Nr. 22, (4) und (6) BauGB i.V.m § 14 und § 23 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB

1) Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, offene Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind diese zulässig, wenn sie den Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Baukörper entsprechen. Für offene Garagen / Carports und Nebenanlagen, die innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden, ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

2) Die zulässigen Bauvorhaben innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen für offene Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen die Begrenzungslinie in Richtung Altlast bis zu 3 m (siehe Anlage Thematische Karte zur Bebauungssituation unter Einfluss der Altablagerung, Zone 2.1) in Richtung der Altlast Mühlenstraße überschreiten, wenn durch Bodenuntersuchung nachgewiesen wurde, dass eine Bebauung ohne Gefahr durch die Altlast Mühlenstraße möglich ist. Die Untersuchung hat Aussagen zu Methangaswanderung, Bodenzusammensetzung und Setzungsgefahr / Tragfähigkeit zu treffen. Die bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen sind anzuwenden.

VI. 2 Begrünungsverpflichtung im Gewerbegebiet

Gemäß § 86 BauO NW i.V.m § 9 (4) BauGB

Über die Forderung des § 9 Abs. 1 BauO NRW (s. Anlage) hinaus sind die gesamten außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und hochwachsenden Buschwerk zu bepflanzen. Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Spätestens ein Jahr nach der Gebrauchsabnahme ist die Durchführung der Bepflanzung nachzuweisen.

G. Hinweise

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung M 4 „Mühlenstraße“. Die Sanierung der Altablagerung wird in Kürze abgeschlossen.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren bzw. bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen ggf. erforderlich sein können, sind im Einzelfall:

- Untersuchungen zur Methangassituation bzw. passive Entgasungsmaßnahmen nötig.
- baugrundspezifische Setzungen nach einer Bebauung möglich.
- mit Betonkorrosion durch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser bei Gründungstiefen bis in den grundwasserspezifischen Bereichen denkbar.

Arbeitssicherheit

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen ggf. erforderlich sind, können besondere Anforderungen an den Arbeits- und Gesundheitsschutz nötig werden.

Genehmigungsfreie Vorhaben / sowie Nebenanlagen

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen ggf. erforderlich sind, wird empfohlen, die gleiche Sorgfalt für die bezeichneten Baumaßnahmen anzuwenden, als würde ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben errichtet.

Bodenaushub

Gemäß § 3 a 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.

Auf den gekennzeichneten Flächen (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ist aufgrund der Altablagerung M 4 „Mühlenstraße“ belasteter Bodenaushub zu erwarten. Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Lippe) verwertet oder entsorgt werden. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterial erforderlich werden.

Dachflächenwasser - Versickerung

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers ist gestattet. Technische Details sind mit dem Abwasserwerk Leopoldshöhe abzusprechen. Grundsätzlich wird der Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung empfohlen.

Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit dem Grundwasser

Es wird empfohlen, die Offenlegung und die Entnahme von Grundwasser im gesamten Geltungsbereich zu unterlassen.

Unterbindung der Schadstoffaufnahme durch Nutzpflanzen auf dem Flurstück 548, Flur 6, Gemarkung Greste (Industriestraße XXX)

Die Bewirtschaftung der Freiflächen als Nutzgarten ist zu unterlassen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

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.: 05231/9925-50, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (0521) 5 67-81 03 (Projektierung), mindestens 3 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden.

H. Verfahrensvermerke

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
<p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.</p> <p>Die Planungsunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte M. 1:1000 entsprechen dem Stand v. 01.10.2007</p> <p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.</p> <p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____</p> <p>ortsüblich bekannt gemacht. Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Schemmel (Bürgermeister)</p>

Erneute, eingeschränkte Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
<p>Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt des Kreises Lippe bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtverbindlich geworden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich III - Bauen/Planen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe Schemmel (Bürgermeister)</p>

I Änderung des Bebauungsplanes

I. 1 Ziel, Zweck und Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagerung „Mühlenstraße“. Die ehemalige Tongrube ist im Wesentlichen mit Hausmüll verfüllt worden. Sowohl auf dem Haldengelände selbst als auch auf angrenzenden Privatgrundstücken trat Methangas aus. Darüber hinaus kam es dazu, dass bei starken Regenfällen sich die Tonkuhle mit dem Regenwasser füllte, welches sich daraufhin durch den gelagerten Müll kontaminierte. Das überschüssige Wasser trat aus und drang in die Regenwasserkanalisation und zu einem geringen Maße in das Grundwasser ein. Diese Aspekte bilden die Grundlage für die Sanierung der Altablagerung, die z.Z. durchgeführt wird.

Während der Auseinandersetzung mit der Sanierungsmaßnahme ist festgestellt worden, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ auf der Fläche der Altablagerung und auf den daran angrenzenden Flächen noch Baurechte festsetzt. Eine Realisierung der Baurechte ist teilweise aufgrund der statischen und gesundheitlichen Situation, bedingt durch die Altablagerung, nicht (u.a. weil diese direkt auf der Altablagerung liegen) oder nur sehr eingeschränkt möglich (z.B. angrenzend an die Altablagerung). Um hier eine sachgerechte Beurteilung der tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten vornehmen zu können, u.a. auch unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr, wurde das vorgelegte Änderungsverfahren mit Veränderungssperre durchgeführt.

I. 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 18. Änderung vom 04.12.2006, stellt den Änderungsbereich als Gewerbefläche entlang der „Industriestraße“ und in deren Kreuzungsbereich mit der Straße „Ermgasser Heide“ dar. Im weiteren Verlauf der Straße „Ermgasser Heide“ i.V.m der „Mühlenstraße“ ist eine Mischfläche dargestellt. Die Altablagerung ist im Flächennutzungsplan mit der Bezeichnung M 4 gekennzeichnet. Sie befindet sich auf den vorgenannten Gewerbe- und Mischflächen.

Die vorliegende Planung überprüft die Realisierungsmöglichkeit der bestehenden überbaubaren Flächen. Es ist nicht beabsichtigt, den Gebietscharakter zu verändern. Die B-Planänderung stimmt daher mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

I. 3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die Planungsziele und Festsetzungen stimmen daher mit den Zielen der Regionalplanung und Raumordnung überein.

I. 4 Veränderungssperre – aufgehoben -

Das Änderungsverfahren und die Veränderungssperre dienten dazu, abzuklären, welche Fläche uneingeschränkt bebaubar, mit Auflagen bebaubar oder nicht mehr bebaubar sind. Des Weiteren dienten sie dazu, eine Gefahrenabwehr im Sinne des Baugesetzbuches zu erzielen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die bisher teilweise fehlende Kennzeichnung im B-Plan (außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des B-Planes) wurde mit der vorliegenden B-Planänderung nachgeholt.

Die Veränderungssperre übernahm zudem die Aufgabe, Bauvorhaben auf den durch die Altablagerung beeinflussten Flächen (= Geltungsbereich) zu unterbinden bzw. zurückstellen zu können. Beide Verfahren verfolgten neben der Gefahrenabwehr das Ziel,

eventuelle Amtshaftungsansprüche wegen der bestehenden Altablagerung gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe auszuschließen. Hätte die Gemeinde von dem Erlass einer Veränderungssperre abgesehen, so hätte die Gefahr bestanden, dass Bauvorhaben aufgrund des Bebauungsplanes genehmigt hätten werden müssen.

Die Veränderungssperre ermöglichte so der Gemeinde, die Sachlage bzgl. der Altablagerung bauleitplanerisch zu erfassen, zu bewerten und Entscheidungen vorzunehmen. Entsprechend den erarbeiteten Ergebnissen wurde die überbaubare Fläche neu festgesetzt. Die Änderungserforderlichkeit der übrigen Festsetzungen wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens geprüft.

Die Veränderungssperre, welche während der Bearbeitung des Änderungsverfahrens mögliche unerwünschte städtebauliche Entwicklungen im Geltungsbereich verhindern sollte, ist nunmehr nicht mehr erforderlich. Mit Rechtskraft des hiesigen Änderungsverfahrens wird sie deshalb aufgehoben.

I. 4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Greste, Flur 6. Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die angrenzende gewerbliche Nutzung der „Industriestraße“
- im Osten durch die angrenzende gewerbliche Nutzung zwischen „Industriestraße“ und „Dammstraße“. Diese wird durchschnitten von dem Bachlauf des „Siekbaches“ und der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Lemgo
- im Süden durch die mischgebietsgeprägte Nutzung beiderseits der „Mühlenstraße“
- im Westen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung der Straße „Ermgasser Heide“

II Gegenwärtige Rahmenbedingungen

II. 1 Lage im Gemeindegebiet / Historie / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse / besondere bautechnische Anforderungen

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Raum des Gemeindegebietes, im Ortsteil Greste. Die Umgebung ist geprägt durch die Situation und Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes „Auf dem Rohe“. Das Gewerbegebiet weist eine heterogene Gebäudestruktur auf. So sind neben großflächigen Gewerbehallen auch kleinräumige Betriebsgebäude vorhanden. Ergänzt wird dieses durch Wohngebäude, die bereits vor Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes vorhanden waren. Letzteres zeichnet den Bereich beidseitig der „Mühlenstraße“ aus. Hierbei handelt es sich um teilweise zweigeschossige Gebäude mit mischgebietsverträglicher Wohnnutzung.

Das Gewerbegebiet ist Ende der 70er Jahre durch die Gemeinde Leopoldshöhe entstanden. Die im Geltungsbereich liegende Altablagerung M4 „Mühlenstraße“ ist als öffentliche Mülldeponie (sogenannte Bürgermeisterkippe) in der Zeit von 1960 bis 1974 schwerpunktmäßig von der Gemeinde Greste betrieben worden. Die Altablagerung befindet sich in der Tongrube für eine Ziegelei. Diese ist bis 1965 abgebaut worden. Deren gesamter Ausdehnungsbereich wurde mit Bauschutt, Haus-, Gewerbe-, Industrieabfälle, Bodenaushub und Gartenabfälle verfüllt. Seit April 2005 wird die Altlast „Mühlenstraße“ saniert. Die gesamte Maßnahme wird voraussichtlich im Herbst 2008 beendet sein.

Die Gebäude innerhalb des Mischgebietes sind überwiegend in den 50iger und 60iger Jahren entstanden. In dieser Zeit ist auch das Arbeiterheim der Ziegelei entstanden bzw. ausgebaut worden. Die Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes sind vorwiegend in den 80iger Jahren entstanden. Somit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“.

Vor Sanierungsbeginn der Altablagerung fiel das Gelände im Geltungsbereich (gem. Geländeaufnahme vom Juli 2004) von den Straßen „Ermgasser Heide / Mühlenstraße“ von ca. 133 m ü. N.N. in Richtung „Industriestraße“ auf 130 m ü. N.N. ab. Das Flurstück XXX, Flur XXX, Gemarkung Greste, auf dem sich der Hauptteil der Altablagerung befindet, hat eine fast ebene Fläche bei 130 m ü. N.N.

Nach Abschluss der Sanierung wird das Gelände von der Grenze des Flurstückes 555 von ca. 134 m ü. N.N. im Süden bzw. 132 m ü. N.N. an den übrigen Grenzen auf ca. 138 m. ü. N.N. in der Mitte des Flurstückes ansteigen. Die Höhenveränderungen ergeben sich aus der Abdeckung der Altablagerung. Die Bodenlieferungen und deren Abwicklungen erfolgen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme.

Auf den Privatgrundstücken werden sich nur geringfügige Veränderungen in den Geländehöhen ergeben. Diese stehen im Zusammenhang mit dem erforderlichen Austausch des bisherigen Bodenmaterials bzw. Altdeponats.

Aufgrund der früheren Nutzung der Altablagerung als Tongrube sowie deren späteren Verwendung als „Bürgermeisterkippe“, der Entwicklung eines Gewerbegebietes um diese frühere Tongrube herum, dem Bau der Eisenbahn und der Verlegung des Siekbaches gem. Planfeststellungsbeschluss ist insgesamt davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches kaum noch natürliche Bodenverhältnisse vorhanden sind.

Aus der zuvor beschriebenen Entwicklung und dem jetzigen Kenntnisstand der Altablagerung, ist davon auszugehen, dass der Baugrund innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt kritisch zu beurteilen ist. Soweit Bauflächen festgesetzt worden sind auf Flächen, die durch die Altablagerung bekannterweise baugrundspezifisch beeinflusst werden könnten, sind diese in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im diesen so belasteten Bereichen wird eine gewerbliche Nutzung zwar als möglich eingestuft, jedoch sind bautechnische Anforderungen zu beachten.

Dies sind im Einzelnen:

- Entsorgung des Altdeponats, wodurch erhöhte Entsorgungskosten zu erwarten sind
- passive Entgasungsmaßnahmen aufgrund der dann noch angrenzenden Altmaterialien, z. B. in Form von Gasrigolen.
- baugrundspezifische Setzungen sind nach einer Bebauung zu erwarten
- Betonkorrosion durch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser bei Gründungstiefen bis in den grundwasserspezifischen Bereichen ist nicht auszuschließen

Für den gesamten Geltungsbereich wird empfohlen, den Baugrund vor einer Bebauung zu untersuchen.

II. 2 Eigentumsstruktur / Baulicher Bestand

Die Flurstücke XXX (Ermgasser Heide), XXX (Industriestraße) und XXX (Mühlenstraße), sind öffentliche Verkehrsflächen. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Ebenso die Flurstücke XXX, XXX, XXX, XXX und XXX, die in Verbindung mit der Altablagerung stehen. Das Flurstück XXX ist Eigentum des Landesbetriebes Straßen NRW. Alle übrigen Grundstücke sind im Privateigentum.

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die Altablagerungsfläche, die Flächen entlang des „Siekbaches“ sowie einer Teilfläche zwischen „Siekbach“ und der „Dammstraße“ sind unbebaut. Alle übrigen Grundstücke sind mit Gebäuden unterschiedlicher Größe und Nutzung bebaut. Entlang der „Mühlenstraße“ überwiegt eine Bebauung zur Wohnnutzung im Vergleich zum baulichen Bestand entlang der „Ermgasser Heide, Industriestraße und Dammstraße“, die eher gewerblich genutzt werden.

II. 3 Nutzung / Immissionsbelastung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet fest. An die bestehende Wohnbebauung, überwiegend entlang der Mühlenstraße, schließen sich Gartenflächen an. Die umliegenden Flächen werden im Norden, Osten und Westen des Änderungsbereiches gewerbegebietstypisch genutzt.

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich die bereits existierende Bahnstrecke Bielefeld - Lemgo. Die Bahnstrecke dient dem Personennahverkehr und wird neben der Eurobahn auch von der NordWest-Bahn betrieben.

Die in einem Gewerbegebiet auftretenden Immissionen sind im üblichen Rahmen im Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“ wahrnehmbar. Weiterhin sind Immissionen durch den Eisenbahnverkehr gegeben. In beiden Fällen treten, bei der jetzigen Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes, hauptsächlich Lärmimmissionen auf.

Die Immissionsbelastungen durch die bestehende Altablagerung M4 besteht darin, dass das Sickerwasser der Altlast durch den abgelagerten Hausmüll belastet wurde. Ebenso ist klar, dass Methangas im Erdreich ansteht bzw. stellenweise austritt. Auch ist auf diversen Grundstücken und somit über das Flurstück XXX hinaus Altdeponat vorhanden. Tiefe und Zusammensetzung des Altdeponats ist dabei unterschiedlich. Im Sanierungsplan Altablagerung „Mühlenstraße“ vom Nov. 2004 des Büros Dr. Kerth und Lampe, Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold (ehemals Brüderstraße 8, 32758 Detmold) ist dieses eingehender beschrieben. Ebenso wird dargelegt, wie die gegenwärtige Sanierung der Altablagerung abgewickelt wird. Der Bebauungsplan nimmt darauf Bezug.

Die Fragestellung, inwieweit Beeinträchtigungen nach Abschluss der Sanierung bestehen bleiben und diese gem. Baugesetzbuch zu beachten sind, ist u.a. Aufgabe dieses Verfahrens. Die entsprechende Aufbereitung erfolgte mit der gutachterlichen Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Planes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ des Büros Dr. Kerth und Lampe, Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold vom 01.06.2007. Die Ergebnisse sind in die Bebauungsplanänderung eingeflossen und haben insbesondere die Festlegung der Baugrenze sowie einige weitere Festsetzungen beeinflusst. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die gesamte Darstellung unter Punkt III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung sowie den Umweltbericht verwiesen.

II. 4 Bestehendes Planungsrecht

Das Änderungsgebiet wurde erstmals in dem Bebauungsplan „Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ (Rechtskraft 1979) als Gewerbegebiet (GE), in bis zu viergeschossiger, offener Bauweise (hier formuliert als seitlicher Grenzabstand) mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 2,2 festgesetzt. Der Bachlauf des „Siekbaches“ ist ebenfalls festgesetzt.

Die vorliegende Änderung berührt teilweise folgende Änderungsverfahren:

5. Änderung	Herausnahme des Gleisanschlusses	Rechtskraft 1982
Vereinfachte 6. Änderung	Anpassung an die BauNVO von 1986	Rechtskraft 1988
8. Änderung	Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet an der „Mühlenstraße“	Rechtskraft 1999
Vereinfachte 11. Änderung	Herausnahme der 10 kV-Leitung und der damit verbundenen Baubeschränkungszone	Rechtskraft 1997

Die 8. Änderung zum B-Plan Nr. 04/05 ist seit dem 25.01.1999 rechtskräftig. Im Rahmen der Änderung von der Einstufung als Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet wurde die

Bebauungsgrenze an der „Mühlenstraße“ deutlich zurückgenommen. Hintergrund war der damalige Kenntnisstand bzgl. der Altlastengrenze.

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

III. 1 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat sich mit der vorhandenen Altablagerung und den bestehenden Festsetzungen und Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbe- und Mischgebietes auseinanderzusetzen.

Eine adäquate Nutzung der angrenzenden Flächen zur Altablagerung und Teilflächen der Altablagerung wird nur als gegeben angesehen, wenn die Flächenqualität (Belastungssituation) in ein bauleitplanerisches Gesamtkonzept eingebettet ist. Die Anpassung des Nutzungskonzeptes an die Belastungssituation ist u.a. an Hand der „Sensibilität der Nutzung“ festgemacht worden. So wird die versiegelte Gewerbe- und Verkehrsfläche als erheblich weniger sensibel eingestuft, als die Mischbebauung mit Wohnfunktion. Dem Wohnen innerhalb des Mischgebietes wird dabei das höchste Schutzpotential zugesprochen.

Die geplante und zur Zeit durchgeführte Sanierung hat das Ziel, den momentanen Bestand zu sichern bzw. zu sanieren. Daraus wird abgeleitet, dass die Wiedererrichtung von baulichen Anlagen mit der jeweils zulässigen Nutzung gemäß dieser Bebauungsplanänderung innerhalb der jetzigen Gebäudegrundrisse (abgesehen von der Sondersituation auf den Flurstücken XXX und XXX) grundsätzlich unproblematisch ist.

Eine weitere Unterscheidung erfolgte über die unterschiedlichen Einflussfaktoren aufgrund der Alttablagerung auf eine Fläche wie z.B. erhöhte Methangaskonzentrationen oder Setzungsgefahr.

Diese Grundüberlegungen wurden untereinander mit Blick auf eine vorsorgende Gefahrenabwehr, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und den technischen Möglichkeiten an den jetzigen bzw. zukünftigen Objekten ins Verhältnis gesetzt. Sind die technischen Maßnahmen nicht erfolgversprechend, unwirtschaftlich oder technisch zu anspruchsvoll, so wurde über eine Nutzungseinschränkung einer möglichen Gefährdung vorgebeugt.

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat somit in einer Kombination aus Gefahren einschätzung Nutzungsbeschränkungen und technischen Sicherungsmaßnahmen einen praktikablen Weg beschritten, um für die vorhandene und zukünftige Situation gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Mit der Sanierung und den vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen hat sich die Gemeinde dahingehend erklärt, dass keine weitere / andere Nutzung auf der Fläche der Altablagerung als die gegebene beabsichtigt ist. Die Nutzung als Mülldeponie ist abgeschlossen. Die aus der bisherigen Nutzung resultierenden Auswirkungen werden durch die Sanierung geregelt z.B. durch Auskoffnung von Altdeponat, Verlegung von Geotextil oder Folie (Teich) oder den Auftrag von Asphalt (Parkplatz). Ein Monitoringprogramm regelt, dass das Sanierungsziel bestehen bleibt. Die an die Altablagerung angrenzenden Nutzungen werden durch bauleitplanerische Einschränkungen, die überwiegend auf Ergebnisse der Sanierung und der daraus erstellten gutachterlichen Stellungnahme basieren, beeinflusst. Somit sind auf beiden Seiten (an der Altablagerung und auf den Privatgrundstücken) Maßnahmen / Einschränkungen erfolgt. Diese Vorgehensweise und die damit verbundenen Maßnahmen gewährleisten, dass alle Beteiligten auf einander Rücksicht nehmen.

Weiterhin gewährleistet diese Vorgehensweise, dass eine planerische Konfliktbewältigung geschieht. Durch die Rücknahme von bisherigen Nutzungen, werden gem. der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Kerth + Lampe gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse garantiert. Die planerische Konfliktbewältigung ist eingebettet in ein bauleitplanerisches Gesamtkonzept (s.o.). Ergänzend wurde eine weitere Unterscheidung über die differenzierte Einflussnahme von technischen Maßnahmen (nicht erfolgversprechend, unwirtschaftlich, technisch zu anspruchsvoll) vorgenommen. Hinzukommt, dass mit der Abgrenzung des Plangebietes das gesamte bisher bekannte Konfliktpotential aufeinander abgestimmt wird.

Die historisch gewachsene Situation ist durch die gegebenen Rahmenbedingungen (u.a. Lage des Altlastenstandortes, Bahntrasse, vorhandene Bebauung) in sich gefangen, weshalb eine räumliche Trennung nur sehr bedingt erzielt werden kann. Die Fläche der Ablagerung ist basierend auf der Sanierung fixiert. Maßnahmen, wie die Anordnung der Flächen zueinander oder eine zusätzliche Flächenbereitstellung, um einen größeren räumlichen Abstand zu schaffen, sind nicht möglich. In Form von Nutzungseinschränkungen wurde versucht, eine Gliederung zu erzielen, die Pufferzonen schafft. Auch die Zusammenfassung störender Eigenschaften des Altlastenstandortes ist nicht möglich, da die störenden Eigenschaften wie z.B. Methangas nicht gebündelt werden können. Es verbleibt daher nur die Möglichkeit, über ein planerisches Konzept, welches anhand der „Sensibilität der Nutzung“ (s.o.) festgemacht wird, eine Trennung zu erzielen.

Eine Verbesserung der Situation ist durch die Sanierung erzielt worden. Deren Maßnahmen werden bauleitplanerisch gesichert (u.a. keine Überbaumöglichkeit der Gasrögen) und finden somit Eingang in die Planung.

Nach Ansicht der Gemeinde sind die planerischen Mittel zur Konfliktbewältigung, zum Vorsorge- und Verbesserungsprinzip, dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zum Trennungsgrundsatz ausgeschöpft.

Neben der Altlast hat aber auch eine Bewertung der Nutzungen im Gewerbegebiet in Bezug auf das Mischgebiet und umgekehrt zu erfolgen. Hierzu ist festzuhalten, dass das Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Industriestraße festgesetzt ist. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Mischgebiet. Aufgrund dieser Konzeption werden im Gewerbegebiet nur Betriebe zugelassen, die die Nutzungen im Mischgebiet nicht wesentlich stören. Daraus ergibt sich, dass je nach Lage und Abstand zum Mischgebiet innerhalb des Gewerbegebietes sich unterschiedliche Betriebe entsprechend ihres Emissionsverhalten ansiedeln können bzw. angesiedelt haben. Diese Vorgehensweise garantiert, dass keine über das gesetzliche Maß störenden Emissionen auf das Mischgebiet einwirken können.

Zwischen den beiden Gebietstypen liegt die Altlast, die durch Bodenauffüllung als Sanierungsmaßnahme eine ausgeprägte Riegelwirkung entfaltet (Beschreibung der Topographie s. Punkt II.1). Die Bodenauffüllung übernimmt die Funktion eines Sicht- und Lärmschutzes für das Mischgebiet. Hinzukommt, dass die Fläche der Altlast eine räumliche Trennung erzeugt. Aufgrund der Größe und Ausdehnung der Bodenauffüllung i.V.m. der Beachtung der gesetzlichen Vorgaben wird davon ausgegangen, dass insbesondere das Gebot der räumlichen Trennung, der Konfliktbewältigung und der gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich gewährleistet werden. Auch der vorbeugende Immissionsschutz bzw. das Vorsorgeprinzip wird berücksichtigt. Durch die Sanierung ist von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Während heute durch die bestehende Distanz und der gesetzlichen Vorgaben das Mischgebiet vor Auswirkungen durch das Gewerbegebiet geschützt ist, wird durch die Bodenauffüllung mit ihrer Riegelwirkung der Schutz positiv gesteigert.

Eine Erforderlichkeit der Überarbeitung der Gebietstypen wird deshalb nicht gesehen. Die festgesetzten Gebietstypen entsprechen zudem den tatsächlichen Gegebenheiten.

III. 2 Auswirkungen der Altablagerungen auf die einzelnen Baugrundstücke

Gewerbegebiet

Für die Baurechte im Gewerbegebiet, die nach der vorgelegten Konzeption noch realisierbar sind, ist aufgrund der einzelfallspezifischen Randbedingungen eine gutachterliche Stellungnahme (Gefährdungsabschätzung mit Sicherungskonzept) insbesondere in Bezug auf die Altablagerung von den Bauherren zu veranlassen. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist eine gutachterliche Betreuung durch die Baugenehmigung gewährleistet und es erfolgt eine behördliche Überprüfung. Aufgrund dieser einzelfallspezifischen Beurteilung in Verbindung mit dem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen als Nutzungseinschränkung wird es als möglich erachtet, bisher unbebaute Flächen, die nicht durch Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen worden sind, gewerblich zu nutzen. Mit dem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen will die Gemeinde Leopoldshöhe sicherstellen, dass keine Gesundheitsgefahr besteht. Das Rechtsgut Leben und Gesundheit wird hier über die Nutzbarkeit der Gewerbefläche gestellt.

Die bestehenden Gebäude sind durch die Maßnahmen der Sanierung gesichert worden. Auch eine Neuerrichtung von Gebäuden unter Hinzunahme einer gutachterlichen Beurteilung hinsichtlich der Altlastengesichtspunkte wird vom Grundsatz her als unproblematisch eingestuft. Zu den hergestellten Gasrigolen auf den Flurstücken 387 und 548 ist mit einer Neu- / Ersatzbebauung ein Abstand von 2 m einzuhalten. Damit wird die Funktionalität und die Instandhaltung der Gasrigolen dauerhaft gesichert.

Genehmigungsfreie Vorhaben, die auf Flächen errichtet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich werden könnten, sollten mit der gleichen Sorgfalt geplant und errichtet werden wie für Baumaßnahmen, die ein Baugenehmigungsverfahren erfordern. Grundsätzlich sind diese Grundstücksflächen bebaubar. Wenngleich bei den genehmigungsfreien Vorhaben es sich um erheblich kleinere Bauvorhaben als bei den Hauptbaukörpern handelt, weist die Gemeinde zur Gefahrenvorsorge auf die besondere Problematik aufgrund der Altablagerung in dieser Form hin.

Die bauplanungsrechtliche Situation stellt sich für die einzelnen Grundstücke wie folgt dar:

Industriestraße XXX

Keine Beeinträchtigung durch die Altablagerung. Die Nutzung ist daher wie bisher möglich, wobei Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Spezifische Festsetzungen aufgrund der Altablagerung sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Kenntnisse der Sanierung und der Gefahrenabwehr müssen auf einigen Gewerbegrundstücken Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Neben den Gründen aus der Sanierung ist der Ausschluss einer Betriebsleiterwohnung in diesem Bereich getroffen worden, damit alle Gewerbeflächen hinsichtlich der Nutzungseinschränkung identisch eingestuft sind. Letztendlich ist dies die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bzgl. des Schutzanspruchs des Wohnens.

Industriestraße XXX

Der südliche Bereich des Grundstückes wird durch die Altablagerung beeinflusst. Dagegen ist der nördliche Bereich des Grundstückes unbelastet, weshalb diese Teilfläche uneingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung bebaubar ist. Im belasteten Bereich wird eine gewerbliche Nutzung zwar als möglich eingestuft, jedoch sind bautechnische Anforderungen zu beachten. Dies sind im Einzelnen:

- Entsorgung des Altdeponats
- passive Entgasungsmaßnahmen aufgrund der dann noch angrenzenden Altmaterialien, z. B. in Form von Gasrigolen.

- baugrundspezifische Setzungen sind nach einer Bebauung zu erwarten
- Betonkorrosion durch sickertwasserbeeinflusstes Grundwasser bei Gründungstiefen bis in den grundwasserspezifischen Bereichen ist nicht auszuschließen.

Das Grundstück ist daher im B-Plan in seiner Nutzung zu gliedern. Entlang der Straße ist eine Bebauung / gewerbliche Nutzung unproblematisch. Die Restfläche des Grundstückes, zur Altablagerung hin, ist nur unter Beachtung der bautechnischen Besonderheiten nutzbar. Dieses gilt auch für genehmigungsfreien Vorhaben. Die Gliederung spiegelt sich in der Festsetzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein könnten, wieder. Abgeleitet wird diese Festsetzung durch die ermittelte Fläche (siehe Sanierungsplanung), deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (s. auch Punkt III.11). Aufgrund der Kenntnisse der Sanierung und der Gefahrenabwehr müssen auf diesem Gewerbegrundstück Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Letztendlich ist dies die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bzgl. des Schutzanspruchs des Wohnens.

Industriestraße XXX

Der östliche Bereich des Grundstückes wird durch die Altablagerung beeinflusst. Dagegen ist der westliche Bereich des Grundstückes unbelastet, so dass diese Teilfläche uneingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung bebaubar ist. Im belasteten Bereich wird eine gewerbliche Nutzung als möglich eingestuft, jedoch sind spezielle bautechnische Anforderungen zu beachten. Dies sind im Einzelnen:

- Entsorgung des Altdeponats
- passive Entgasungsmaßnahmen aufgrund der dann noch angrenzenden Altmaterialien, z. B. in Form von Gasrigolen.
- baugrundspezifische Setzungen sind nach einer Bebauung zu erwarten
- Betonkorrosion durch sickertwasserbeeinflusstes Grundwasser bei Gründungstiefen bis in den grundwasserspezifischen Bereichen ist nicht auszuschließen.

Die passive Entgasung ist hier besonders zu beachten, da hohe Methankonzentrationen von bis zu 75 Vol.-% auftreten. Als Sanierungsmaßnahmen sind Gasrigolen verlegt worden. Diese dürfen nicht überbaut werden. Zudem hat eine zukünftige Bebauung einen ca. 2 m breiten Abstand zu ihnen einzuhalten, um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Eine Neubebauung kann nur innerhalb der bestehenden Gebäudegrundrisse erfolgen, da die Gasrigolen nur diese Flächen sanieren bzw. sichern. Die Baugrenze hat daher exakt entlang des jetzigen Gebäudebestandes zu verlaufen bzw. teilweise noch zurückgesetzt aufgrund des erforderlichen Abstandes zur Gasrigole. Die besonders hohen Methangaskonzentrationen in der Bodenluft schließen eine Unterkellerung aus und erfordern eine gutachterliche Stellungnahme mit einem Sicherungskonzept bei einer Neubebauung im Rahmen des dann erforderlichen Bauantrages.

Das Grundstück ist daher im B-Plan in seiner Nutzung zu gliedern. Entlang der Straßen ist eine Bebauung / gewerbliche Nutzung unproblematisch. Der Hallenanbau parallel zur Industriestraße und das Wohnhaus sind nur unter Beachtung der bautechnischen Besonderheiten ersetzbar. Die daran angrenzende Restfläche des Grundstückes, zur Altablagerung hin, ist nicht bebaubar. Dieses gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben. Die Gliederung spiegelt sich in der Festsetzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein könnten, wieder. Abgeleitet wird diese Festsetzung durch die ermittelte Fläche (siehe Sanierungsplanung), deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und der Methangasmigration (s. auch Punkt III.11).

Aufgrund der Kenntnisse der Sanierung und der Gefahrenabwehr müssen auf diesem Gewerbegrundstück Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Letztendlich ist dies die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bzgl. des Schutzanspruchs des Wohnens.

Ermgasser Heide XXX

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist auf dem Grundstück eine Teichanlage, zum Auffangen des Regenwassers der Gewerbehalle sowie zur Versiegelung dieses Teilbereichs der Altablagerung, hergestellt worden. Diese technische Anlage ist zu sichern, da sie Bestandteil der Sanierungsplanung ist. Eine Bebauung ist daher auszuschließen.

Bis etwa zur Mitte der bestehenden Gewerbehalle wurde die Ausdehnung der Altablagerung festgestellt. Auch hier wird eine gewerbliche Nutzung des belasteten Bereichs als möglich eingestuft, jedoch sind besondere bautechnische Anforderungen zu beachten. Dies sind im Einzelnen:

- Entsorgung des Altdeponats
- passive Entgasungsmaßnahmen aufgrund der dann noch angrenzenden Altmaterialien, z. B. in Form von Gasrigolen.
- baugrundspezifische Setzungen sind nach einer Bebauung zu erwarten
- Betonkorrosion durch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser bei Gründungstiefen bis in den grundwasserspezifischen Bereichen ist nicht auszuschließen.

Die zukünftige Bebauung hat einen ca. 2 m breiten Abstand zur vorhandenen Gasrigole einzuhalten.

Das Grundstück ist im B-Plan in seiner Nutzung zu gliedern. Entlang der Straße ist eine Bebauung / gewerbliche Nutzung unproblematisch. Ab Mitte der bestehenden Gewerbehalle ist eine Bebauung nur unter Beachtung der bautechnische Besonderheiten möglich. Die daran angrenzende Restfläche des Grundstückes (hier technische Anlage/Regenwasserrückhaltung) ist nicht bebaubar. Dieses gilt auch für genehmigungsfreien Vorhaben. Die Gliederung spiegelt sich in der Festsetzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein könnten, wieder. Abgeleitet wird diese Festsetzung durch die ermittelte Fläche (siehe Sanierungsplanung), deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (s. auch Punkt III.11).

Aufgrund der Kenntnisse der Sanierung und der Gefahrenabwehr müssen auf diesem Gewerbegrundstück Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Letztendlich ist dies die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bzgl. des Schutzanspruchs des Wohnens.

DammstraßeXXX

Die Sanierungsplanung sieht keine Maßnahmen auf dem Grundstück vor. Das Grundstück liegt im Grenzbereich zur Altablagerung. Die Bodenluftmessstelle BL 15 auf dem Grundstück Dammstraße XXX zeigt bei den 2monatlich laufenden Bodenluftmessungen keine erhöhten Methangaskonzentrationen. Eine Einflussnahme auf eine Teilfläche des Gewerbegrundstückes kann trotz des um die Altablagerung verlaufenden Gasgrabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die gewerbliche Nutzung ist weiterhin möglich, jedoch sind besondere bautechnische Anforderungen u. U. erforderlich. Dies könnten sein:

- Entsorgung des Altdeponats
- passive Entgasungsmaßnahmen aufgrund der dann noch angrenzenden Altmaterialien, z. B. in Form von Gasrigolen.
- baugrundspezifische Setzungen sind nach einer Bebauung zu erwarten
- Betonkorrosion durch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser bei Gründungstiefen bis in den grundwasserspezifischen Bereichen ist nicht auszuschließen.

Eine gutachterliche Stellungnahme ist bei einer Neubebauung bzw. Erweiterung im Rahmen des Bauantrages ggf. erforderlich.

Aufgrund der Kenntnisse der Sanierung und der Gefahrenabwehr müssen auf diesem Gewerbegrundstück Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Neben den Gründen aus der Sanierung ist der Ausschluss einer Betriebsleiterwohnung in diesem

Bereich getroffen worden, damit alle Gewerbeflächen hinsichtlich der Nutzungseinschränkung identisch eingestuft sind. Letztendlich ist dies die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bzgl. des Schutzanspruchs des Wohnens.

Dammstraße, Teilfläche des Flurstückes XXX (zwischen Siekbach und Dammstraße XXX)

Für die Teilfläche des Flurstückes XXX, das direkt an die Dammstraße angrenzt, hat die Sanierungsplanung keine Maßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen. Für die Fläche wird auch keinerlei Beeinträchtigung aufgrund der Altlast vom Gutachter erkannt. Die vorhandenen und erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Altablagerung zur Abführung u.a. des Oberflächenwassers sind entsprechend festgesetzt worden.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist möglich. Details sind mit den Werken der Gemeinde Leopoldshöhe abzustimmen.

Aufgrund der Kenntnisse der Sanierung und der Gefahrenabwehr müssen auf einigen Gewerbegrundstücken Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Neben den Gründen aus der Sanierung ist der Ausschluss einer Betriebsleiterwohnung in diesem Bereich getroffen worden, damit alle Gewerbeflächen hinsichtlich der Nutzungseinschränkung identisch eingestuft sind. Letztendlich ist dies die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes bzgl. des Schutzanspruchs des Wohnens.

Mischgebiet

Das Mischgebiet zeichnet sich neben einer gewerblichen Nutzung insbesondere auch durch seine Wohnfunktion aus. Diese hat den höchsten Schutzanspruch gegenüber den Auswirkungen der Altablagerung. Die bestehenden Gebäude sind durch die Sanierungsmaßnahmen gemäß dem vorgenannten Schutzanspruch ausreichend gesichert. Eine Ausdehnung der überbaubaren Fläche in Richtung der Altablagerung wird nicht gesehen. Der erforderliche Untersuchungsaufwand, die zu erwartenden anspruchsvollen technischen Maßnahmen an den denkbaren Neu-Objekten und deren eventuellen Nutzung als Wohnraum, hat die Gemeinde dazu veranlasst, die Baugrenze der 8. Änderung mit der jetzigen Planung nicht zu verändern.

Ermgasser Heide XXX

Die beiden Gebäude befinden sich in einem festgesetzten Mischgebiet. Die Flächen der Gebäude sind von der Altablagerung unbeeinflusst.

Die Gartenflächen der beiden Grundstücke und das angrenzende Flurstück XXX weisen z. T. Altablagerungen auf. Die Auskofferung entsprechend dem Sanierungsplan wurde auf dem Flurstück XXX bis in eine Tiefe von maximal 3 m ausgeführt. An der Grenze zum Grundstück Ermgasser Heide XXX wurde stellenweise noch geringe Mengen Altdeponat angetroffen, die allerdings nicht sanierungsrelevant sind. Erhöhte Methangaskonzentrationen wurden in den Bodenluftmessstellen (BL6 und BL7) auf den beiden Grundstücken nicht festgestellt. Als besondere bautechnische Anforderung ist die Entsorgung von ggf. anzutreffenden Material der Altablagerung zu beachten.

Mühlenstraße XXX

Die Gebäude befinden sich im Mischgebiet. Es besteht keine direkte Beeinträchtigung durch die Altablagerung. Die Bestätigung der Baugrenze erfolgt aufgrund städtebaulicher Gründe (Ruhezone im rückwärtigen Bereich, Rücksichtnahmegebot auf bestehende Gebäude in der Nachbarschaft). Gleiches gilt auch für Flächen, auf denen ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen.

Mühlenstraße XXX

Die Gebäude sind in einem festgesetzten Mischgebiet angesiedelt. Mit der bestehenden Baugrenze wird das jeweilige Hauptgebäude in seinem Bestand gesichert. Die bisherige überbaubare Fläche wird in Bezug auf die Altablagerung als unproblematisch eingestuft.

In den Gartenflächen entlang der Grundstücksgrenze zur Altablagerung wurde zum Teil Altdeponat festgestellt, ausgekoffert und mit Boden verfüllt. Zudem wurden dort erhöhte Methankonzentrationen in der Bodenluft festgestellt (max. 44 Vol.-%). Im Rahmen der Sanierung wurden daher in den Gärten Gasrigolen angelegt, die nicht überbaut werden dürfen. Mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist lediglich der Bestand gesichert worden.

Angrenzend an das bestehende Baufenster ist eine Fläche, auf der ausschließlich offene Garagen errichtet werden dürfen, neu festgesetzt worden. Die verbleibende Fläche bis zur Altablagerung wird weiterhin als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Begründung ist dem städtebaulichen Konzept, den Ausführungen zu offenen Garagen und Nebenanlagen und der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen.

Mühlenstraße XXX

Das Gebäude liegt innerhalb des Mischgebietes. Mit der bestehenden Baugrenze wurde das Hauptgebäude in seinem Bestand gesichert. Die bisherige überbaubare Fläche wird in Bezug auf die Altablagerung als unproblematisch eingestuft.

In der Gartenfläche entlang der Grundstücksgrenze zur Altablagerung wurde vereinzelt Altdeponat mit organischen Anteilen festgestellt. Im Rahmen der Sanierungsplanung fand ein Bodenaustausch statt, jedoch ist kein vollständiger Austausch des Altdeponats erfolgt.

Angrenzend an das bestehende Baufenster ist eine Fläche, auf der ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen, neu festgesetzt worden. Die verbleibende Fläche bis zur Altablagerung wird weiterhin als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Begründung ist dem städtebaulichen Konzept, den Ausführungen zu offenen Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen und der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen.

Mühlenstraße XXX

Das Grundstück ist als Mischgebiet ausgewiesen. Das vorhandene Gebäude liegt außerhalb der festgesetzten Baufläche. Die auf dem Grundstück vorhandene Bodenluftmessstelle BL12 zwischen dem Gebäude und der Altablagerung weist keine erhöhten Methangaskonzentrationen auf. Die Bohrung zum Bau der Bodenluftmessstelle BL12 ergab als Auffüllungsmaterial neben Boden Beimengungen aus Ziegel, Asche und Mörtel, also keinerlei hausmüllähnliche Anteile. Die Übersicht zur Abgrabungsgrenze bzw. der Grenzverlauf der Teilverfüllung der Altablagerung zeigt, dass die nördliche Gebäudeseite auf den zuvor genannten Grenzen steht. Das Haus ist somit gebäudescharf auf der Grenze der ehemaligen Tongrube errichtet worden. Gegenwärtig wurden keine Maßnahmen für die Sanierung erforderlich. Angrenzend an das bestehende Baufenster ist eine Fläche, auf der ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen, neu festgesetzt worden. Trotz des vorhandenen Gebäudes wird die Fläche zwischen Baufenster und Altablagerung weiterhin als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Begründung ist einerseits dem städtebaulichen Konzept und der gutachterlichen Stellungnahme und den Erläuterungen zu offenen Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen zu entnehmen. Andererseits wird auf städtebauliche Gründe, wie sie bereits zur Mühlenstraße XXX ausgeführt wurden, verwiesen.

Mühlenstraße XXX

Die Gebäude befinden sich im Mischgebiet. Die festgesetzte überbaubare Fläche sichert das jeweilige Hauptgebäude in seinem Bestand. Das bisherige Baufenster ist als unproblematisch bzgl. der Auswirkungen der Altablagerung anzusehen.

In den Gartenflächen entlang der Grundstücksgrenze zur Altablagerung wurde Altdeponat (Boden und Bauschutt) festgestellt, zum Teil ausgekoffert und mit Boden verfüllt. Gleichzeitig wurden im Vorfeld der Sanierung auf dem Grundstück Mühlenstraße XXX Methankonzentrationen von bis zu 44 Vol.-% in der Bodenluft gemessen. Daher wurden im Rahmen der Sanierung umfangreichere Gasrigolen verlegt. Die Gasrigolen haben keine vollständige Sperrwirkung gegenüber dem Methangas, so dass ein Antreffen von Methangas in Richtung der Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Die Prozessabläufe, durch Setzungen im noch vorhandenen Altdeponat und die fortlaufende Deponiegasbildung, wirken nicht nur zwischen dem Hauptkörper der Altablagerung und den Gasrigolen, sondern auch darüber hinaus. Die Sanierung sichert daher nur die gegenwärtige Situation. Eine Bebauung, ggf. sogar mit Wohnnutzung, ist ohne weitergehende intensive fachliche Beurteilung und umfangreiche bautechnische Sicherungsmaßnahmen nicht zu empfehlen (s. Ausführungen Städtebauliches Konzept und gutachterliche Stellungnahme).

Angrenzend an das bestehende Baufenster ist eine Fläche, auf der ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen, neu festgesetzt worden. Die Begründung ist einerseits dem städtebaulichen Konzept und der gutachterlichen Stellungnahme und den Erläuterungen zu offenen Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen zu entnehmen.

III. 3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird kein Änderungserfordernis gesehen (siehe auch Punkt III.1). Die Festsetzungen geben die gegenwärtige Situation wieder.

Wie im städtebaulichen Konzept bereits näher dargelegt, wird dem Wohnen die höchste Schutzpriorität in Zusammenhang mit der Altablagerung eingeräumt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden im Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen will die Gemeinde Leopoldshöhe sicherstellen, dass keine Gesundheitsgefahr besteht. Das Rechtsgut Leben und Gesundheit wird hier über die Nutzungsintensität der Gewerbeflächen gestellt. Dieses trifft insbesondere auf die Grundstücke Industriestraße XXX, Ermgasser Heide XXX und Dammstraße XXX zu. Für die Grundstücke Industriestraße XXX sowie der Teilfläche des Flurstückes XXX zwischen Industrie- und Dammstraße, ist der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen nicht direkt verpflichtend durch die Auswirkungen des Altlastenstandortes. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke Industriestraße XXX sowie der Teilfläche des Flurstückes XXX in einem kausalen räumlichen Zusammenhang mit den Grundstücken stehen, auf denen Betriebsleiterwohnungen wegen des Altlastenstandortes untersagt werden müssen, wird diese Festsetzung auf vorgenannten Grundstücke übertragen. Damit ist ein einheitlicher städtebaulicher Rahmen für das Gewerbegebiet in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegeben. Die Gewerbegrundstücke, auf denen Betriebsleiterwohnungen wegen des Altlastenstandortes untersagt werden müssen, sind mit dem einheitlichen Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen nicht zusätzlich in ihrer Nutzung des Gewerbegrundstückes eingeschränkt. So müssen diese Gewerbetreibenden zukünftig keine Rücksicht auf Betriebsleiterwohnungen von angrenzenden Gewerbegrundstücken nehmen.

III. 4 Garagen / Carports / Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen

Besonders gekennzeichnete Fläche für die Errichtung von Stellplätzen, offenen Garagen / Carports / überdachten Stellplätzen / Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche für „offene Garagen“ gem. § 9 BauGB sind in Rücksprache mit dem Gutachter erfolgt. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Fläche nicht zwangsläufig von der Altlast beeinflusst werden, wobei für die rückwärtigen Flächen auf vielen Grundstücken eine weitere Bebauung aufgrund der Begleiterscheinungen durch die Altablagerung (Deponiegasbildung, Setzungen, Antreffen von Altdeponat) nicht empfohlen werden kann. Die Fläche für offene Garagen / Carports / überdachte Stellplätze grenzt an die überbaubare Fläche an, die als gesichert gegenüber Belastungen der Altablagerung angesehen wird. Zwischen den Endpunkten der Gasrigolen auf einigen Privatgrundstücken in Richtung Wohnhäuser und den Bauflächen ergibt sich nun ein Abschnitt, in dem Methangasaustritte nicht vollständig ausgeschlossen werden können, jedoch sich nicht zwangsläufig ergeben müssen. Diesen letzten Gefahrenaspekt wird beabsichtigt dadurch zu klären, dass nur offene Garagen / Carports / überdachte Stellplätze gem. § 2 Garagenverordnung (s. Ausführung zur Baugestaltung) in diesem Bereich errichtet werden dürfen. Auf einigen Grundstücken könnte der dargelegte Bereich großzügiger bemessen werden als auf anderen. Im Sinne einer Strukturierung des Gebietes u.a. nach städtebaulichen Kriterien wie Abschnittsbildung für Gebäude mit Wohnungen, Bereich für offene Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und Gartenfläche = Ruhebereich wird wie dargelegt verfahren.

Nebenanlagen¹ bzw. bauliche Anlagen, die einen vollständig umbauten Raum haben und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sollen, sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen werden auf den besonders dafür gekennzeichneten Flächen zugelassen. Für die Errichtung dieser Anlagen ist ebenfalls ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen bleibt auf den besonders gekennzeichneten Bereich beschränkt, da dieser Abschnitt bei Einhaltung der aufgezeigten bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen als sicher angesehen werden kann. Die einzelnen Grundstücke unterscheiden sich zwischen der Fläche für Garagen und Nebenanlagen und der Fläche für Altablagerung grundlegend in der

- ▶ Deponiegassituation
- ▶ Erforderlichkeit von Gasrigolen und den nötigen Abständen dazu
- ▶ Setzungsgefahr
- ▶ Vorkommen und Zusammensetzung des Altdeponats

Insgesamt besteht somit ein sehr heterogenes Struktur durch den Einfluss der Altablagerung. Dieses lässt sich im Rahmen der Bauleitplanung nicht so detailliert aufarbeiten, dass eine allgemeine Zulässigkeit von baulichen Anlagen, insbesondere in Form von einem umbauten Raum, auch mit weiteren bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen ermöglicht werden kann. Nach Ansicht der Gemeinde sind die planerischen Mittel in Bezug auf das Vorsorgeprinzip der Gefahrenabwehr im Verhältnis zur Wahl der Mittel (hier die bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen) ausgeschöpft.

Ausnahmeregelung gem. § 31 (1) BauGB

Während der Auslegung wurde beantragt, dass die Fläche auf denen ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen, in Richtung der Altlast erweitert wird. Einer grundsätzlichen Erweiterung dieser Fläche konnte aus den oben bereits dargelegten Gründen nicht zugestimmt werden. Die Gemeinde sieht im Rahmen der Bauleitplanung auch keine Verpflichtung, weiterreichende Untersuchungen vorzunehmen, um generell dieses Ansinnen zu ermöglichen.

¹ Beispielhaft hierfür seien genannt Gewächshäuser, Gartenhäuser, Gartengerätehäuser, Abstellräume, Schuppen, begehbare Ställe.

Die Gemeinde kann sich jedoch sehr wohl eine Überschreitung der hinteren Begrenzungslinie der vorgenannten Fläche vorstellen, wenn ein dafür erforderliches Gutachten von den jeweiligen Antragstellern den Bauantragsunterlagen beigelegt wird. Die Untergrunduntersuchung hat nachzuweisen, dass keinerlei Beeinträchtigungen durch die Altlast vorliegen. Die Untersuchungen hat Aussagen zu Methangaswanderung, Bodenzusammensetzung und Setzungsgefahr / Tragfähigkeit zu treffen. Die darauf zugelassenen baulichen Anlagen müssen weiterhin den Vorgaben hinsichtlich der bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen entsprechen. Dies ist aus Gründen der vorsorgenden Gefahrenabwehr erforderlich.

Städtebaulich wird die Möglichkeit einer Einzelfallentscheidung bzgl. Carports / Garagen / Nebenanlagen, die eine indirekte Erweiterung der besagten Fläche um 3 m ermöglicht, als vertretbar angesehen. Die städtebauliche Untergliederung der Baugrundstücke in Fläche für das Wohnhaus, Fläche für Carports / Garagen / Nebenanlagen (Rangierbereich) sowie Gartenfläche (die für den Ruhebereich im Freien steht) wird durch die zuvor beschriebene Erweiterung dieser Fläche nicht aufgehoben, jedoch räumlich verschoben. Diese Verschiebung von 3 m wird im Verhältnis zu den vorhandenen Grundstücksgrößen für vertretbar angesehen. Eine Beeinträchtigung der Belange der Nachbarn wird daher nicht erkannt.

Sehr wohl erkennt die Gemeinde Leopoldshöhe, dass nicht auf allen Grundstücken, die eine Flächenfestsetzung dieser Art aufweisen, die Ausnahmeregelung umgesetzt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass manchmal die Ergebnisse der Bodenuntersuchung und manchmal Maßnahmen der Sanierung (z.B. verlegte Gasröhrchen) dem entgegenstehen werden. Dieses sind dann Einzelfallentscheidungen, genauso wie im umgekehrten Fall, wenn es möglich ist.

Die jetzige Zulassung von offenen Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen und der Ausnahmeregelung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan und der 8. Änderung wird von der Gemeinde für sachgerechter gehalten und berücksichtigt die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer an einer möglichst großen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Diese Ausführungen verdeutlichen, dass die Gemeinde Leopoldshöhe bestrebt ist, die Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke nur in soweit gegenüber den Grundstückseigentümern auszuüben wie es die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie auch die Belange des Umweltschutzes es erfordern.

III. 5 Baugestaltung, Einfriedung

(gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

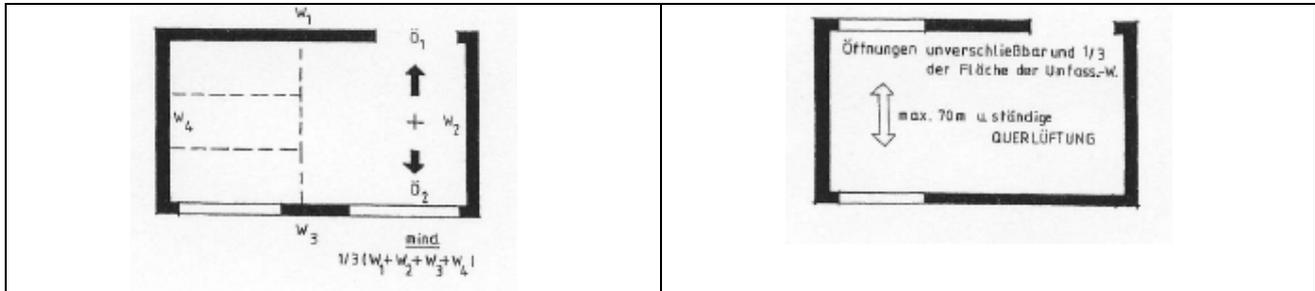
Die Vorgaben zur Dachform, Dachneigung, Gebäudestellung sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Sie entsprechen somit dem Ursprungsbebauungsplan bzw. vorausgegangenem B-Planänderungsverfahren.

Für die Baugestaltung und Einfriedung wird kein Änderungserfordernis gesehen. Die Festsetzungen geben insbesondere im Mischgebiet die gegenwärtige Situation wieder.

In den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen / Carports / überdachte Stellplätze sind diese ausschließlich als offene Garagen gem. § 2 Garagenverordnung auszuführen. Es ist eine unmittelbar ins Freie führende Öffnung in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände zusätzlich zum Garagentor vorzusehen. Diese Öffnung darf nicht verschlossen werden. Offene Garagen sind auch überdachte Stellplätze. Für diese baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung verpflichtend.

Nebenanlagen, sobald sie einen geschlossenen Raum darstellen, sind genauso wie offene Garagen auszugestalten. Es ist ebenfalls eine unmittelbar ins Freie führende Öffnung in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände vorzusehen. Eine Ausführung mit Lüftungsschlitzen in mehreren Umfassungswänden ist möglich. Die Öffnung dürfen nicht verschlossen werden.

Beispielhafte Ausführung zu offenen Garagen und offenen Nebenanlagen:



III. 6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Erschließung

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

Die im Geltungsbereich der B-Planänderung festgesetzten Verkehrsflächen sind hergestellt und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe. Die vorhandenen Baugrundstücke sind erschlossen. Eine weitere Erschließung wird als nicht erforderlich erachtet.

Die Erschließung der Altablagerung erfolgt über die öffentliche Parkplatzfläche oder dem eingetragenen Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht.

Die gewerbliche Teilfläche des Flurstückes XXX grenzt südlich an das vorgenannte Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht an und könnte darüber erschlossen werden. Gleichzeitig kann diese Fläche über die Dammstraße erreicht werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Altablagerung geschieht durch eine Einleitung in den Siekbach. Die dafür erforderliche Trasse wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Diese verläuft durch die gewerbliche Teilfläche des Flurstückes XXX und ist bei einer Bebauung zu beachten.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz ist bereits vorhanden und im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe. Sie dient als Stellplatzfläche für angrenzende Gewerbebetriebe. Diese Nutzung ist mit dem Altstandort vereinbar.

III. 7 Ver- und Entsorgung, Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

a) Altablagerung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verläuft im Osten parallel zum Siekbach (Straßenecke L 967 / Flurstraße). Aufgrund der Planfeststellung zur „Verlegung und Ausbau des Siekbaches und Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens in den OT Greste und Helpup“ vom 08.06.1998 wird der zukünftige **Gewässerverlauf** des Siekbach als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die dafür im B-Plan vorgesehene Fläche übernimmt daher nachrichtlich die Vorgaben der Planfeststellung. Für weitere Erläuterungen / Erklärungen wird daher auf dieses Verfahren verwiesen.

Die unverschmutzten Drainage- und / oder das oberflächlich abfließende Regenwasser von der sanierten Altablagerung wird in den Siekbach eingeleitet. Für die Einleitung (Einleitungsstelle: Gemarkung Greste, Flur 6, Flurstück 305, Rechtswert 3480217, Hochwert 5760474) liegt eine Einleitungserlaubnis i.V.m der Verbindlichkeitserklärung zur „Sanierung der Altablagerung 40 18 4 M „Mühlenstraße“ in der Gemeinde Leopoldshöhe“ (Akz: Kreis Lippe 4.5-7020 11/5-12 mit Datum vom 04.04.2005) vor.

Eine Gefahr zur Verunreinigung des Siekbaches besteht nicht. Hierfür sind die Randgräben mittels Kunststoffdichtungsbahn abgedichtet worden. Durch diese Maßnahme ist der Kontakt zwischen Sickerwasser aus der Altablagerung und Oberflächenwasser von der abgedichteten Fläche sicher getrennt, so dass eine Beeinträchtigung des Vorfluters durch Sickerwasser der Altablagerung nicht zu befürchten ist.

Das in den Entwässerungsgräben aufgenommene Regenwasser wird über einen Ableitungsgraben zum Siekbach abgeführt.

Grundsätzlich ist mit der Oberflächenabdichtung und den weiteren technischen Maßnahmen bzgl. der Altlast eine Beeinflussung des **Grundwassers** ausgeschlossen worden². Da allerdings eine schädliche Beeinflussung des Grundwasser durch Deponiesickerwasser im nahen Umfeld der Altlast „Mühlenstraße“ nachgewiesen worden ist, empfiehlt die gutachterliche Stellungnahme, den Gemeindegebrauch des Grundwassers zu untersagen. Es wird daher dringend davon abgeraten das Grundwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Soweit sich eine Beeinflussung des Grundwassers ergibt, ist von einer Betonaggressivität auszugehen. Bei Baumaßnahmen ist dieses entsprechend zu berücksichtigen.

Im weiteren Umkreis der Altablagerung stellt sich die Situation aufgrund der Entfernung anders dar. Sollte trotz ergriffener Maßnahmen eine Beeinflussung stattfinden, werden die in das Grundwasser einfließenden Stoffe proportional zur Entfernung zur Altablagerung durch den stetigen Zufluss von Grundwasser verdünnt. Die Situation für den weiteren Umkreis wird daher als unbedenklich beurteilt.

Die Altablagerung befindet sich in keinem **Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**.

Mit der Sanierung der Altablagerung besteht die Problematik von **wild abfließendem Wasser** nicht, da über Entwässerungsgräben das Regenwasser gezielt abgeführt wird.

b) Baugrundstücke

Für die **Abwasserbeseitigung** der Baugrundstücke wird das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) genutzt. Die Leitungen befinden sich in einem gutem Zustand und sind ausreichend dimensioniert.

Die Abwässer werden über den Sammler Haferbach der Zentralkläranlage Lage zugeführt. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten und entspricht den neusten Regeln der Technik.

Das Plangebiet befindet sich in keinem **Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**.

Von den übrigen Flächen zur Altablagerung ist **wild abfließendes Wasser** nicht bekannt oder offensichtlich, auch aufgrund der topographischen Situation. Es wird daher davon ausgegangen, dass kein Regelungsbedarf gegeben ist.

Für die Abführung des **Niederschlagswassers** der Baugrundstücke besteht die Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal (Trennsystem) in der Industriestraße, Ermgasser Heide, Mühlenstraße und in der Dammstraße. Das Niederschlagswasser wird in der Einleitungsstelle R 404 in den Vorfluter Fettpottbach eingeleitet. Hierfür liegt der Gemeinde Leopoldshöhe eine bis 2009 befristete Einleitungserlaubnis (Akz: 22-54.1-83.10DT/Lh24, Kreis Lippe) vor.

² Erläuterung: Durch Niederschlagswasser können feste Schadstoffe aus Altlasten teilweise gelöst und ins Grundwasser verfrachtet werden.

Für die gewerbliche Fläche des Flurstückes XXX ist eine eigenständige Abführung des Niederschlagswassers erforderlich. Dieses ist mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe im Detail zu klären.

Die **Beschaffenheit des Niederschlagswassers** im Geltungsbereich der B-Planänderung wird als normal verschmutzt angesehen. Dies haben die bisherigen Untersuchungen vom Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe ergeben. Die Beschaffenheit des Niederschlagswassers wird regelmäßig überprüft.

Mit der Ableitung des Niederschlagswassers über das Trennsystem, gem. § 51a Abs.4 S 1 LWG, ist die vorliegende Planung von der Verpflichtung, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, ausgenommen.

Die Versorgung mit **Frischwasser** ist gesichert. Das bestehende Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert, ebenso die Anlagen zur Wassergewinnung.

Die Anlieger der Mühlenstraße und der Dammstraße sind an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Oerlinghausen angeschlossen.

Für die gewerbliche Fläche des Flurstückes XXX ist eine eigenständige Wasserversorgung erforderlich. Diese ist mit dem Wasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe im Detail zu klären.

Die Gewährleistung bzgl. der **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet übernimmt die Gemeinde Leopoldshöhe.

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

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches ist gegenüber der Aufstellung in Bezug auf die **Fläche zur Regelung des Wasserabflusses**, hier des Siekbaches, erweitert worden. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umsetzung der Planfeststellung zum Siekbach, verläuft dieser nicht mehr im bisherigen festgesetzten Bachlauf. Die nicht mehr benötigte Fläche des ehemaligen Bachlaufes ist somit bauplanungsrechtlich neu zu ordnen und eine Nutzung zu bestimmen.

Westlich und östlich des alten / neuen Bachbettes sind bisher Gewerbeflächen festgesetzt. In der Örtlichkeit ist die direkt an den ehemaligen Bachlauf angrenzende Teilfläche des Flurstückes XXX ungenutzt bzw. hat sich als hochwertige Brache entwickelt. Die verbleibende Teilfläche des Flurstückes XXX wird von der angrenzenden Gewerbefläche genutzt. Die verbliebene bzw. teilweise „neu entstandene“ Fläche zwischen der gewerblich genutzten Teilfläche des Flurstückes XXX und dem neuen Bachverlauf des Siekbach ist durch ihre „gefangene“ Lage nicht eigenständig nutzbar. Die ökologische Situation ist, wie erwähnt, hochwertig. Mit Blick auf den Siekbach bietet es sich daher an, die Fläche im Sinne der Gewässerrenaturierung als Fläche für die Regulierung des Wasserabflusses festzusetzen.

III. 8 Denkmalpflege / Denkmalschutz

Belange der Denkmalpflege / Denkmalschutz werden nicht berührt.

III. 9 ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung in Greste ist durch den vorhandenen schienengebundenen Regionalverkehr an die Bahnstrecke von Lemgo / Altenbeken nach Bielefeld gewährleistet. Der Haltepunkt Helpup liegt auf dem Gebiet der Stadt Oerlinghausen. Tagsüber verkehrt hier halbstündlich ein Zug nach Bielefeld; in die Gegenrichtung jeweils stündlich ein Zug nach Lemgo und ein Zug nach Detmold. Der Haltepunkt ist direkt an das

Busnetz angeschlossen. Folgende Buslinien verbinden Greste mit dem übrigen Gemeindegebiet bzw. mit Ortsteilen der Stadt Oerlinghausen: 769; 932 und 969.

Die aufgeführten Buslinien bieten neben der Anbindungen zum Haltepunkt einen Anschluss zur Linie 369 (Bahnhof Oerlinghausen – Bielefeld) sowie zur Linie 769 (Leopoldshöhe – Lage / tagsüber stündlich eine Verbindung).

III. 10 Eingriff in Boden, Natur und Landschaft / Umweltbericht

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt. Der Ursprungsbebauungsplan ist 1979 rechtskräftig geworden, wodurch die Eingriffssystematik materiell nicht zu berücksichtigen ist.

Inhaltlich hat sich die Gemeinde sehr wohl im Rahmen ihres Planungsprozesses mit der ökologischen Situation im Geltungsbereich auseinandergesetzt. Abgesehen von der Fläche für Altablagerung, den gewerblich nutzbaren Teil des Flurstückes 555 und der Fläche für Regelung des Wasserabflusses werden keine ökologischen Potentiale erkannt. Die Fläche für Altablagerung zeichnete sich vor Durchführung der Sanierung durch eine reiche ökologische Struktur, die durch eine mehrjährige Brache entstanden ist, aus. Mit der Sanierung musste diese entfernt werden. Die Ausgestaltung der Fläche obliegt nun der Sanierungsplanung. Diese sieht eine hochwertige Anpflanzung vor, so das ein Ausgleich gegeben ist.

Der gewerblich nutzbare Teil des Flurstückes XXX liegt seit langem brach, was die Entwicklung einer ökologisch wertvollen und abwechslungsreichen Vegetation begünstigt hat. Es sind dort neben dem Uferbereich des Fließgewässers verschiedene Biotope entstanden, wie Baumgruppen, Gebüsche und eine Hochstaudenflur. Sie stellen ein Trittsteinbiotop am Siekbach und ein Rückzugsgebiet für Wildtiere dar. In einem Abwägungsprozess hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Festsetzung als Gewerbegrundstück beizubehalten. Hier hat ein Interesskonflikt zwischen wirtschaftlich und ökologischen Belangen bestanden. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, ein separates Änderungsverfahren für diese Teilfläche durchzuführen, sollte eine gewerbliche Entwicklung nicht möglich sein. Des weiteren wurde die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, in dem der neue Bachlauf des Siekbaches verläuft, gegenüber der Ursprungsplanung erweitert. Dadurch wird ein breiterer Uferrandstreifen als Schutz an dem Bach gesichert. Dessen bestehende ökologische Qualität wird mit dieser Festsetzung erstmals geschützt. Die bereits durchgeführten ökologischen Maßnahmen tragen dazu bei, dass bisherige Potential weiter aufzuwerten.

Der Bebauungsplanänderung ist ein Umweltbericht beigelegt.

III. 11 Gefährdungsabschätzung / Bodenverhältnisse / Bodenschutz / Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

a) Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind / Altablagerung

Im Geltungsbereich der Planung liegt die Altablagerungen M 4 „Altablagerung Mühlenstraße“ vor.

Die Altablagerung setzt sich zusammen aus Ziegel, Holz, Textilien, Glas, Asche, Schlacke, Holzspänen, Beton / Mörtel, Knochen, Dachpappe, Schwarzdecke, Kunststoffen und organische Materialien. Zur Verfüllung sind nach bisheriger Kenntnis Bauschutt, Haus-, Gewerbe-, Industrieabfälle, Bodenaushub und Gartenabfälle gekommen. Sie hat eine Ausdehnung von ca. 22.000 qm, wobei die Hauptfläche ca. 15.000 qm darstellt. Das Verfüllvolumen umfasst rd. 150.000 m³, wobei eine durchschnittliche Verfülltiefe von 8 m bis 12 m bekannt ist. Die Lage und die von der Altablagerung betroffenen Flurstücke sind

durch die Festsetzung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“, erkennbar.

Die Altablagerung wird z.Z. saniert gem. dem Sanierungsplan Altablagerung „Mühlenstraße“, Leopoldshöhe, OT Greste, erstellt vom Büro Dr. Kerth + Lampe, Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold (ehemals Brüderstraße 8, 32758 Detmold) vom November 2004. Die Arbeiten zur Sanierung sind kurz vor dem Abschluss. Die Einsaat ist erfolgt, die Bepflanzung wird noch vorgenommen.

Die Festsetzung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gibt eine andere Qualität bzgl. der Altablagerung wieder. Diese Flächen sind heute teilweise bereits mit Baurechten versehen. Andere Grundstücksbereiche, die z.Z. keine Baurechte aufweisen, könnten diese irgendwann wieder erlangen. Wann dieser Zeitpunkt erreicht ist, lässt sich heute nicht fest ermitteln. Dafür sind eigenständige Verfahren notwendig. Dagegen ist bei der Festsetzung „Fläche für Ablagerungen“ klarzustellen, dass gegenwärtig und auch zukünftig keine Baurechte gegeben sind.

Ermittlung und Bewertung der Bodenbelastungen

Grundsätzlich darf ein Bauleitplan keine Gefahrentatbestände hervorrufen oder festschreiben. Vielmehr hat er bereits unterhalb dieser Schwelle Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip). Für Zwecke der Bauleitplanung liegen eigene Schadstoff-Konzentrationswerte nicht vor. Stellvertretend sind die Werte des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) herangezogen worden.

Die Maßnahmenwerte zielen auf Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ab. Die Prüfwerte markieren eine "Gefahrenschwelle im ungünstigen Fall". Mit dieser Gefahrenschwelle hat sich die Gemeinde Leopoldshöhe im Rahmen der Sanierung auseinandergesetzt und die erkennbaren Gefahren behoben. Die einzelnen Handlungsfelder und Maßnahmen sind der „Sanierungsplanung Altablagerung „Mühlenstraße“, Leopoldshöhe, OT Greste, vom Büro Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Brüderstraße 8, 32758 Detmold (jetzt Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold), vom November 2004 zu entnehmen. Aufbauend auf diese Sanierungsplanung hat das selbe Büro durch eine „gutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Planes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe““ vom Juni 2007, eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Mit Sanierung der Altablagerung ist eine Gefahrenabwehr erzielt worden, indem die Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen). Höchste Priorität hatte dabei der Anwohnerschutz.

Die **Vorsorgewerte** des BBodSchG / BBodSchV werden gem. den Untersuchungsergebnissen der GEOS GmbH bzgl. organischer Parameter (Kohlenwasserstoffe, extrahierbare organische Halogenkohlenwasserstoffe), Schwermetalle und Arsen nicht überschritten. Wenngleich die Untersuchungsmethoden nicht den heutigen Kriterien des BBodSchG bzw. der BBodSchV entsprechen, geht die Gemeinde davon aus, dass nach der Sanierung keine Bodenbelastungen bestehen, die ein Regelungsbedarf gem. BBodSchG bzw. BBodSchV auslösen. Während der Sanierung ist auf den mit Altablagerung belasteten Anwohnergrundstücken im Bereich Ermgasser Heide / Industriestraße anstehendes Altdeponat ausgekoffert worden. Vor Verfüllung mit unbelasteten Boden ist ein Vliesstoff verlegt bzw. ein Teich angelegt worden. Das Altdeponat auf den Anwohnergrundstücken entlang der Mühlenstraße wird aufgrund seiner Zusammensetzung als unproblematisch angesehen. Aufgrund dieser Vorgehensweise, dem Untersuchungsergebnissen der GEOS GmbH und der Tatsache, dass während der gesamten Sanierungsplanung und Durchführung sowie dem jetzigen Bauleitplanverfahren keine weiteren Verdachtsmomente auf zu beachtende Bodenbelastungen entstanden sind, wird kein weiterer Handlungsbedarf zur Bodenbelastung gesehen.

Zudem sind zur Nutzung der Flächen im Rahmen der Vorsorge zusätzliche Maßnahmen ergriffen worden. Diese Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind sonstige Maßnahmen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, insbesondere in Form von Nutzungsbeschränkungen. Unter diesem Aspekt hat die Gemeinde Vorgaben entwickelt. Diese sind an dieser Stelle allgemein zusammengefasst, um die Gesamtwirkung darstellen zu können. Im übrigen wird auf die detaillierte Beurteilung der Grundstücke unter Punkt III.2, den Umweltbericht und die tabellarische Übersicht in der Anlage verwiesen.

Folgende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan aufgenommen worden:

Als bautechnische Anforderungen (insbesondere im Gewerbegebiet):

- Entsorgung des Altdeponats, wodurch erhöhte Kosten bei der Entsorgung und den Arbeitsschutzanforderungen zu erwarten sind
- passive Entgasungsmaßnahmen bei angrenzenden Altmaterialien, z. B. in Form von Gasrigolen. Darüber hinaus ist eine Überbauung der bestehenden Gasrigolen untersagt, um deren Funktion nicht zu beeinträchtigen.
- baugrundspezifische Setzungen sind nach einer Bebauung zu erwarten
- Betonkorrosion durch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser bei Gründungstiefen bis in den grundwasserspezifischen Bereichen ist nicht auszuschließen
- Betriebsleiterwohnungen sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen

Eine gutachterliche Stellungnahme ist bei einer Neubebauung bzw. Erweiterung auf den Flächen, auf den ggf. besondere bautechnische Vorkehrungen notwendig werden könnten, im Rahmen des Bauantrages erforderlich.

Als Ausschlussmaßnahme

- die teilweise neue Festlegung der Baugrenze (u.a. Ecke „Ermgasser Heide / Industriestraße“)
- die Errichtung von baulichen Anlagen, die einen vollständig umbauten Raum haben (Nebenanlagen), in den nicht überbaubaren Flächen
- eine gartenbauliche Nutzung für das Grundstück „Industriestraße XXX“
- der Gemeingebrauch des Grundwassers

Bei der Bauleitplanung sind alle relevanten Umstände zu berücksichtigen, insbesondere die konkreten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen für Schadstoffe³ und die geplanten Nutzungen. In der vorliegenden Planung stellt die Methangaskonzentration und -migration und die Beeinflussung des Grundwassers durch Deponiesickerwasser das höchste Risiko dar. Da eine gewisse Eintrittswahrscheinlichkeit von Schäden bzw. Beeinträchtigungen durch die genannten Probleme der Altlast nicht absolut auszuschließen sind, hat sich die Gemeinde Leopoldshöhe dazu entschlossen, die genannten Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen. Damit soll erreicht werden, dass der Bebauungsplan einen Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen gewährleistet. Die gewählten Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen werden als verhältnismäßig beurteilt, weil die Maßnahmen objektiv zur Gefahrenabwehr geeignet sind, kein gleich geeignetes, milderes Mittel verfügbar ist und die Maßnahmen zum erstrebten Ziel nicht im Verhältnis steht (keine „Luxussanierung“). Dieses drückt sich auch in der Sanierungsplanung aus, denn die Beseitigung der Altlast wurde von den übergeordneten Behörden als nicht notwendig erachtet. Die zuständige Behörde hat Maßnahmen zur Überwachung und Sicherung der

³ Schadstoffe: Stoffe und Zubereitungen, die aufgrund ihrer Gesundheitsschädlichkeit, ihrer Langlebigkeit oder Bioverfügbarkeit im Boden oder aufgrund anderer Eigenschaften und ihrer Konzentration geeignet sind, den Boden in seinen Funktionen zu schädigen; Schadstoffe werden in Flüssigkeiten und Gasen als Konzentrationen und im Boden als Gehalte angegeben

Altlasten vorgenommen, um auf diese Weise einer Ausbreitung der Gefahr entgegenzuwirken.

b) Gefährdungsabschätzung

Die Gefährdungsabschätzung in der Bauleitplanung wird anhand einer schutzgut- und nutzungsorientierten Bewertung gem. BBodSchG und BBodSchV durchgeführt. Dabei werden einzelne Wirkungspfade⁴ zum Boden untersucht:

► Boden - Mensch (direkter Kontakt)

Während der Sanierung ist anstehendes, gefährdendes Altdeponat ausgekoffert und durch unbelastetes Bodenmaterial ausgetauscht worden (Bereich Ermgasser Heide / Industriestraße). Teilweise ist ein Geotextil bzw. eine Teichfolie zur Abschirmung des weiter tiefer verbleibenden Altdeponats eingebracht worden.

Das an den Grundstücksgrenzen entlang der Mühlenstraße zur Altablagerung vorhandene Altdeponat wurde während der Sanierung aufgrund seiner Zusammensetzung (Bodenbauschutt und nur sehr kleine Nester von Hausmüll) dahingehend eingeschätzt, dass eine Auskoffierung entbehrlich ist. Bei Herstellung des umlaufenden Randgrabens um die Altdeponie wurde das Altdeponat oberflächennah erfasst und durch Bodenauffüllung ersetzt.

Bei den Grundstücken entlang der Industriestraße handelt es sich um eine Parkplatzfläche im Eigentum der Gemeinde sowie um Gewerbeflächen, die durch Hallen und Rangierflächen / Lagerflächen, welche eine wassergebundene Decke haben, bestimmt werden. Die Sanierung hat keinen Handlungsbedarf für das anstehende Altdeponat erkannt. Eine Auskoffierung oder ein Bodenauftrag ist nicht für erforderlich gehalten worden.

Die vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen, die Nutzung der Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken an der „Industriestraße“, die Einschätzung der übergeordneten Behörden mit dem Gutachter in Form der Sanierungsplanung sowie der oben dargelegten Bewertung zu den Vorsorgewerte des BBodSchG / BBodSchV führen zu dem Ergebnis, dass ein direkter Kontakt für den Menschen nicht gegeben und somit ungefährlich ist. Erst bei Baumaßnahmen insbesondere auf den Grundstücken entlang der Industriestraße / Ermgasser Heide sind erhöhte Arbeitsschutzanforderungen bei den Bauarbeiten zu beachten.

► Boden – Mensch – Bodenluft

Für die meisten Grundstücke sind keine erhöhten Methanbefunde in der Bodenluft festzustellen. Die Sanierungsmaßnahmen unterbinden eine Gefährdung der bestehenden Gebäude über Gasmigration / Methan. Nach Durchführung der Maßnahmen sind die einzigen relevanten Methanbefunde auf den Grundstücken Mühlenstraße XXX und auf dem Grundstück Industriestraße XXX festzustellen (s. gutachterliche Stellungnahme). Für das Grundstück Mühlenstraße XXX ist während der Umsetzung der Sanierung eine neue Gasrigole gegenüber der Sanierungsplanung von 2004 eingebaut worden. Auf dem Grundstück Industriestraße XXX sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen (u.a. Bodenaustausch, Geotextileinbringung, Gasrigoleneinbau, Gaswarngerät mit automatischer Raumentlüftung) vorgenommen worden. Die aktuell noch sehr hohen Methangaskonzentrationen von bis zu 79 Vol.-% in der Bodenluft stellen ein hohes Gefährdungspotential dar.

Die Verlegung von Gasrigolen schützt einerseits die Gebäude, andererseits führt sie zu einer gezielten Abführung des Methangases innerhalb der Gartenfläche. Trotz dieser Maßnahme ist nicht auszuschließen, dass gerade bei den Gasrigolen in den Gärten auch eine Gasmigration (Wanderung / Ausdehnung des Methangases) stattfindet. Gleiches gilt

⁴ Wirkungspfad: Weg eines Schadstoffes von der Schadstoffquelle im Boden oder in der Altlast bis zu dem Ort einer möglichen Wirkung auf ein Schutzgut.

für die Deponiefläche. Auch wenn ein umlaufender Randgraben und Gasrigolen die Hauptausströmung des Methangases leiten, so ist eine Gasmigration vom Hauptdeponiekörper nicht gänzlich auszuschließen. Dieses zusammen hat die Gemeinde dazu veranlasst, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von sogenannten Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen auszuschließen. Der Ausschluss dient der Vorsorge, um zu verhindern, dass in diesen baulichen Anlagen sich Methangas unkontrolliert sammeln kann und zu einem verpuffungsfähigen Gemisch entwickelt.

Für den weiteren Allgemeingebrauch sind die Gartenflächen bzgl. des hiesigen Wirkungspfades aufgrund von Verdünnungseffekten durch die Außenluft unbedenklich nutzbar.

► Wirkungspfad Boden – Pflanze - Mensch

Abgesehen von den Methangasfunden sind keine zu beachtenden Gefahrenpotentiale bekannt oder ersichtlich (siehe obige Ausführungen zu Punkt III. 9).

Die gutachterliche Stellungnahme empfiehlt, für das Grundstück Industriestraße XXX einen Nutzgarten nicht zu gestatten. Vom Menschen können über Nutzpflanzen (z.B. Obst, Kräuter, Gemüse), aber auch indirekt über sonstige Pflanzen, die zur Kompostbereitung Verwendung finden, Schadstoffe aus dem Boden aufgenommen werden. Um dieses auszuschließen wird eine gartenbauliche Nutzung für das Grundstück „Industriestraße XXX“ ausgeschlossen⁵.

► Wirkungspfad Grundwasser - Mensch

Auslöser für die Sanierungserforderlichkeit der Altlast war die Verunreinigung des „Fettpottbaches“ durch übertretendes, sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser aus dem Altdeponat. Mit der Oberflächenabdichtung der Altlast ist die Minimierung der Sickerwasserneubildung angestrebt. Mit der Messung der Grundwasserstände wird dieses Ziel kontrolliert. Da allerdings eine schädliche Beeinflussung des Grundwasser durch Deponiesickerwasser im nahen Umfeld der Altlast „Mühlenstraße“ nachgewiesen worden ist, empfiehlt die gutachterliche Stellungnahme, den Gemeingebrauch des Grundwassers zu untersagen.

Grundsätzlich geht die Gemeinde Leopoldshöhe davon aus, dass mit der Sanierung eine Gefährdung nicht mehr gegeben ist. Trotz der ergriffenen Maßnahmen und den geologischen Gegebenheiten ist weiterhin nicht absolut auszuschließen, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Mit der Nutzung des Grundwassers ist daher von einer latenten Gefahr auszugehen, wenngleich diese Tatsache durch das Gutachterbüro Dr. Kerth + Lampe sowie den übergeordneten Behörden begleitet und somit so minimal wie möglich gestaltet wird. Um den vorsorgenden Gesundheitsschutz zu entsprechen, wird deshalb dringend empfohlen, der Gemeingebrauch des Grundwassers zu unterlassen.

► Wirkungspfad Boden – Sachgüter

In den bisher aufgefüllten Flächen können Setzungen aufgrund der unterschiedlichen Abfälle und durch Abbau der angetroffenen größeren Anteile an organischen Material auftreten.

Bei Eingriffen bis in den grundwassergesättigten Bereich ist eine Betonkorrosion durch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser nicht auszuschließen.

Die dargelegte Situation hat die Gemeinde Leopoldshöhe dazu veranlasst, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zu benennen. Damit wird der Gefährdungsabwehr, dem Grundsatz des vorsorgenden Gesundheitsschutzes sowie dem Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen Rechnung getragen.

► Wirkungspfad Sickerwasser – Oberflächenwasser - Vorfluter

⁵ Alternative: Kübelpflanzen, ggf. Hochbeete mit Austauschboden und Abdichtung nach unten.

Der Bau einer Oberflächenabdichtung auf der Altablagerungsfläche beinhaltet die Abdichtung der Randgräben mittels Kunststoffdichtungsbahn. Durch diese Maßnahme ist der Kontakt zwischen Sickerwasser aus der Altablagerung und Oberflächenwasser von der abgedichteten Fläche sicher getrennt, so dass eine Beeinträchtigung des Vorfluters durch Sickerwasser der Altablagerung nicht zu befürchten ist.

Mit der Sanierung ist der auslösende Faktor für die selbige behoben worden.

c) Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme der Brachflächen

Die Sanierung der Altablagerung hat starken Einfluss genommen auf die Nutzung der angrenzenden Grundstücke. Die jetzigen Gegebenheiten sind durch die Sanierung gesichert. Ziel der vorliegenden Planung ist es die Ergebnisse der Sanierung langfristig zu sichern und nur so viele Einschränkungen den Anwohner abzuverlangen, wie es die Situation erfordert. Daraus ergeben sich bereits direkte Eingriffe auf die Privatgrundstücke. Eine **Begrenzung der Bodenversiegelung**, soweit sie nicht bereits durch die Rücknahme / Bestätigung der Baugrenze bereits erfolgt ist, wäre eine weitere Einschränkung. Diese wird mit Blick auf die zuvor beschriebene Situation für nicht angemessen gehalten. Des weiteren handelt es sich hier um ein seit langem bestehendes Gewerbe- / Mischgebiet. Gerade diese Flächen, die bereits geprägt sind von ihren Nutzungen, sind dazu geeignet, optimiert beansprucht werden zu können (wobei hier immer die Auswirkungen der Sanierung mit betrachtet werden müssen). Dieser Ansatz führt dazu, möglichst auch keine Brachflächen entstehen zu lassen bzw. bisher nicht nutzbare Gewerbeflächen (aufgrund der Altablagerung) an der Dammstraße einer Bebauung zuzuführen. Mit dieser Vorgehensweise ist die Überlegung verbunden, den Flächenverbrauch und die Inanspruchnahme des Außenbereiches so gering wie möglich zu gestalten.

d) Erhalt schutzwürdiger Böden

Nach Kenntnis der Gemeinde sind keine **schutzwürdigen Böden** innerhalb des Geltungsbereiches anzutreffen. Die bisherigen Bodenproben und Baumaßnahmen lassen diesen Schluss zu.

e) Bodenaushub / Aushubmaterial

Anfallendes Aushubmaterial von den mit umweltgefährdeten Böden gekennzeichneten Flächen darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde, hier Kreis Lippe, verwertet oder entsorgt werden. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterial erforderlich werden.

Unbelastetes Bodenmaterial sollte 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.

f) Kennzeichnung

Im Geltungsbereich der Planung liegt die Altablagerung M 4 „Altablagerung Mühlenstraße“.

Eine Kennzeichnung ist in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ erfolgt, soweit diese im Änderungsbereich liegt. Die darüber hinaus von der Altablagerung betroffenen Flächen sind bisher nicht gekennzeichnet. Mit der vorliegenden Planung geschieht dieses.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe ist eine Kennzeichnung vorhanden.

Mit der Kennzeichnung im Bebauungsplan und den Nutzungseinschränkungen wird auf die Vorbelastung hingewiesen. Damit wird jeder bauinteressierten Person die Problematik zur Kenntnis gegeben. Diese Kenntnisnahme in Kombination mit den

Nutzungseinschränkungen dienen zur Vorsorge. Über die Gefahrenabwehr hinaus wird so den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung entsprochen. Die Nutzungseinschränkungen entsprechen den Handlungsempfehlungen der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Planes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“.

g) Flächen für Ablagerungen, hier: Müllablagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für Ablagerungen, hier Müllablagerung, greift auf die Hauptfläche der ehemaligen Mülldeponie Mühlenstraße zu. Mit dieser Festsetzung wird nicht die Gesamtausdehnung der Müllablagerung wiedergegeben. Erst in Ergänzung mit der Festsetzung „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ (= x-Linie) wird diese erkennbarer. Hierzu ist einschränkend darauf hinzuweisen, dass die x-Linie vorrangig die Abgrabungsgrenze der Tongrube gemäß der Auswertung des Luftbildes von 1965 durch den Gutachter darstellt. Durch Bohrungen auf verschiedenen Grundstücken ist die x-Linie bestätigt worden. Dabei ist festgestellt worden, dass über die x-Linie hinaus (in Richtung der Gebäude) keine Belastungen durch die Altablagerung auffällig geworden sind, sehr wohl aber auf den Flächen, die an die Flächen für Abfallentsorgung angrenzen. Die Gemeinde Leopoldshöhe geht deshalb davon aus, dass die x-Linie als Grenze für die Flächen heranzuziehen ist, die durch die Altablagerung beeinflusst werden.

Die spezielle Situation des Altlastenstandortes und seiner Umgebung legt insbesondere der Umweltbericht da. Der Begründung ist ebenfalls eine tabellarischen Übersicht mit einer Kurzdarstellung der jeweiligen Grundstückssituation beigefügt. Die Zusammensetzung der Müllablagerung ist dagegen unter Punkt III. 9 bzw. der Sanierungsplanung zu entnehmen.

Die Fläche für Ablagerungen steht in untrennbarem Zusammenhang mit der Sanierungsplanung der Altablagerung „Mühlenstraße“. Für die Oberflächenabdichtung des Altlastenstandortes wird ein Volumen von ca. 72.000 m³ auf die Sanierungsfläche aufgebracht. Die höchste Erhebung der Aufschüttung wird bei 138 m ü.NN liegen. Um diese erforderliche Sanierungsmaßnahme bauleitplanerisch abzusichern, wird die Fläche für Ablagerung festgesetzt. Zugleich ist festzuhalten, dass auf der Fläche für Ablagerung keine Baumaßnahmen mehr erfolgen, ausgenommen zu Sanierungszwecken der Altablagerung.

III. 12 Sonstiges

Städtebauliche Werte gem. Bebauungsplan	
Straßenverkehrsflächen	Ca. 11.534 qm
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	Ca. 4.459 qm
Mischgebiet	Ca. 14.807 qm
Gewerbegebiet	Ca. 21.420 qm
Versorgungsanlagen	Ca. 16.700 qm
Gesamtfläche	Ca. 68.920 qm

IV Umweltbericht

1) Einleitung

Bei der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindlichen Altablagerung M 4018 4 Mühlenstraße sind Auffälligkeiten bzgl. Methangasaustritten, Kontamination eines Baches und in geringem Maße des Grundwasser festgestellt worden. Daraufhin wurde ein Sanierungskonzept erstellt und zwischenzeitlich durchgeführt.

Während der Auseinandersetzung mit der Sanierung ist festgestellt worden, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ auf der Fläche der Altablagerung und auf daran angrenzenden Flächen noch Baurechte vorsieht. Bedingt durch die Auswirkungen der Altablagerung ist eine zusätzliche bauliche Nutzung nach Einschätzung der Gemeinde auf einigen Grundstücken nicht mehr oder nur unter besonderen bautechnischen Anforderungen möglich.

1.1 Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt sich mit den Ergebnissen der Sanierung der Altablagerung und den sich daraus ergebenden Folgen für die Umgebung auseinander. Dabei werden insbesondere die Belange für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes behandelt.

Die Sanierung hatte die Aufgabe, die Gefahrenabwehr aus altlastenrechtlicher Sicht zu gewährleisten. Es war nicht Inhalt der Sanierung eine Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Der Bebauungsplan baut auf dieser Ausgangslage auf. Neben der Beachtung der Altablagerung sind die Belange des Gewerbe- und Mischgebietes sowie die Situation des Siekbaches in dem Bebauungsplan zu bedenken.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

Die für den Planungsraum relevanten Ziele und Maßnahmen sind u.a. in folgenden Fachgesetzen geregelt:

- BImSchV Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ähnlich durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und Vorgänge
- BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz
- LBodSchG Landesbodenschutzgesetz NRW
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Altlastenerlass Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren NRW
- LAbfG Landesabfallgesetz NRW
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- LWG Landeswassergesetz NRW

Für den Bebauungsplan sind sonstige Pläne insbesondere des Wasser- und Abfallrechtes (BauGB §1 (6) Nr. 7 g) herangezogen worden:

- „Verlegung und Ausbau des Siekbaches und Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens in den OT Greste und Helpup“ vom 08.06.1998

Das genannte Planfeststellungsverfahren hat sich mit der Verlegung des Siekbachverlaufes auseinandergesetzt. Im Geltungsbereich ist der Bachlauf südlich der Industriestraße vom Flurstück XXX auf das westlich angrenzende Flurstück XXX verlegt

worden. Südlich des Flurstückes XXX wird das bestehende Bachbett weiter vom Siekbach beansprucht.

Das Planfeststellungsverfahren hat im hiesigen Bauleitplanverfahren die Flächen für den neuen Bachlauf zu übernehmen und für die bisherige, nicht mehr genutzte Bachtrasse die neue Nutzung zu bestimmen.

- „Sanierung der Altablagerung 40 18 4 M „Mühlenstraße“ in der Gemeinde Leopoldshöhe“ (Akz: Kreis Lippe 4.5-7020 11/5-12 mit Datum vom 04.04.2005)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Planes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ des Büros Dr. Kerth und Lampe, Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold vom 01.06.2007

Die Sanierung der Altablagerung und die vorgenannte gutachterliche Stellungnahme geben Auskunft über die Situation vor und nach der Sanierung der ehemaligen Müllkippe der Gemeinde Greste sowie über die angrenzenden Flurstücke.

Die Gemeinde Leopoldshöhe beabsichtigte am 28.08.2007 einen Scoping-Termin durchzuführen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sahen keine Erforderlichkeit für den Scoping-Termin, da im Rahmen der Sanierungsplanung alle Aspekte der Träger eingeflossen sind. Weitere Untersuchungen wurden für die Planung nicht gefordert und von der Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund des Planungszieles und der vorliegenden Erkenntnisse nicht durchgeführt.

2) Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes erforderlich. Zur Vereinfachung und Systematisierung der Bewertung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Unter dem Begriff Schutzgut wird dabei entsprechend der Definition des Umweltbundesamtes⁶ ein mehr oder weniger umfassender Teilbereich der Umwelt (z.B. Gewässer, Boden, Luft), Organismen (z.B. Mensch, Tiere, Pflanzen) oder Funktionen (z.B. Archivfunktion des Bodens, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) verstanden. Die Schutzgüter sind somit umwelt- und naturhaushaltsrelevante Bestandteile des Gesamtsystems Umwelt.

Schutzgut Mensch

Allgemeine Beschreibung

Der Wert der Flächen in Bezug auf das Schutzgut Mensch bemisst sich bei der vorliegenden Planung insbesondere auf seine Erholungseignung, den Lärmeinfluss des Gewerbegebietes und der Eisenbahnstrecke sowie der Altablagerung und deren Wirkung auf ein gesundes Wohn- bzw. Arbeitsumfeld.

Schutzgut Mensch bzgl. Erholung

Bestandsaufnahme

Obwohl die Fläche relativ nah am Ortsrand liegt, ist kein direkter Anschluss an den freien Landschaftsraum vorhanden. Dieser ist auch nicht wahrnehmbar. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird topographisch durch den Siekbach gebildet, dessen Uferstrand nicht betreten werden soll. Gleiches gilt für die Fläche der bestehenden Altablagerung, welche mittig im Geltungsbereich liegt. Der noch rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan sieht außer dem reinen Bachlauf für den Siekbach ausschließlich Gewerbeflächen vor und berücksichtigt auch nicht die Altablagerung. In der Örtlichkeit wird diese Situation nicht so

⁶ Umweltbundesamtes = ein Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Umwelt, Natur und Reaktorsicherheit

empfundener, da die Flächen am Siekbach bis zur Altablagerung sowie letztere selber bisher als Brachfläche mit entsprechendem Aufwuchs in Erscheinung traten.

Prognose

Dem Siekbach wird mit der vorliegenden Planung gegenüber dem bisherigen Konzept eine erheblich größere Fläche zur Verfügung gestellt. Der vorhandene Pflanzenaufwuchs mit seinem ökologischen Potential wird geschützt sowie eine Weiterentwicklung ermöglicht. Auf der Fläche für Altablagerung ist eine Bodenauffüllung aus sanierungstechnischen Gründen erfolgt, diese wird mit heimischen Gehölzen versehen. Beide vorgenannten Flächen sollen durch den Menschen nicht betreten werden. Trotzdem dienen sie dem Menschen als „Erholungsräume“, weil sie durch ihre Flächengröße und aufgrund des Bewuchses als „grüne Inseln“ bewusst wahrgenommen werden.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Als Vermeidung, Verringerung dient die

- Sicherung des Siekbach und seiner Uferrandbereiche mit seinem Aufwuchs
- Begrünung des neuen Abschnitts des Siekbach (gem. Planfeststellung)
- Anpflanzung von heimischen Gehölzen auf der Fläche für Altablagerung (gem. Sanierungsplanung).

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Als unvermeidbare Belastung ist zu erkennen, dass die verbleibenden Erholungsräume der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden können.

Bewertung

In Bezug auf das Erholungspotenzial ist bei der bisherigen Planung von einer geringen Erheblichkeit auszugehen, da der jetzige Geltungsbereich bis auf den Bachlauf vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt gewesen ist. Die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Situation lässt eine Bewertung mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu. Dies basiert darauf, dass die Gewerbefläche zwischen dem Siekbach, der Altablagerung bis zur Dammstraße nie in Anspruch genommen worden ist. Die ökologische Eigenentwicklung der Flächen hat, wie oben beschrieben, auch eine Erholungsfunktion für den Menschen. Die jetzige Bebauungsplanänderung berücksichtigt diese Erholungsfunktion, indem die Flächen durch verschiedene Festsetzungen zu einem großen Teil der Nutzung als Gewerbefläche entzogen werden. Durch die besondere Insellage des Geltungsbereiches innerhalb des Gewerbegebietes Greste mit Übergang vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet, ohne Anschluss an die freie Landschaft, wird den Flächen eine besondere Position einräumt. Es könnte von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden. Da die Flächen mit Erholungsfunktion nicht betreten werden können, ist ausschließlich die optische Wirkung für den Menschen berücksichtigungsfähig, was die Wertigkeit reduziert. Zudem fasst nicht jeder Mensch die Bodenauffüllung auf der Altablagerung positiv auf. Während einerseits die Gewerbebauten hinter der Bodenauffüllung verschwinden, fühlen sich andere durch die Situation bedrängt. Für die Erholungsfunktion wird daher insgesamt eine geringe bis mittlere Erheblichkeit angenommen.

Ein Bürger hat für sich festgestellt, dass die Bodenauffüllung von ihm als störend empfunden wird. Das bisherige Gefühl der Weite und Freiheit wird durch das klotzige Aussehen des angehäuften Berges zunichte gemacht. Die Bodenauffüllung ist aus altlastentechnischen Gründen erforderlich und in der Verbindlichkeitserklärung zur Sanierung als bautechnische Anlage fixiert. Die Gemeinde hat daher keinen Handlungsspielraum. Es ist anzumerken, dass die Bodenauffüllung sehr wohl auch als positiv empfunden werden kann, z.B. als Sichtschutz gegenüber dem Gewerbegebiet.

Dieser Effekt wird durch die noch zu erfolgende Bepflanzung der Bodenauffüllung gefördert.

Schutzgut Mensch bzgl. Lärm

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist von Verkehrswegen umschlossen und wird geprägt durch das Gewerbegebiet Greste. Der Süden des Plangebietes und der sich daran anschließende Bereich zeichnet sich durch ein Mischgebiet aus, wodurch Wohnen und damit verträgliches Gewerbe angesiedelt ist.

Vorbelastungen bestehen durch bisherige Geräuschmissionen aus dem Gewerbegebiet, Beeinträchtigung durch den Ziel- und Quellverkehr des selben und der bestehenden Wohnnutzung sowie von der vorhandenen Eisenbahnstrecke.

Prognose

Die Änderung eröffnet keine neuen Gewerbebauflächen sondern reduziert diese um die Fläche der Altablagerung. Durch die Planung selber wird sich hinsichtlich der Lärmmissionen keine Veränderung ergeben.

Sehr wohl kann sich die Lärmmission durch Wegzug oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verändern. Dies ist jedoch eine Entwicklung, die in Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet an sich steht und nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen wird.

Auf der Fläche der Altablagerung ist eine Bodenauffüllung aus alllastentechnischen Gründen vorgenommen worden. Daneben übernimmt sie die Funktion eines Sicht- und Lärmschutzes für das Mischgebiet gegenüber dem Gewerbegebiet.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Als Vermeidung, Verringerung dient die

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes
- Rücknahme von gewerblicher Baufläche

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Als unvermeidbare Belastung ist die Lärmbelastungen durch das Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen und der Eisenbahnstrecke zu erkennen, ebenso die durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Geräusche.

Bewertung

Der durch die Verkehrswege erzeugte Lärm ist gegeben und wird sich durch die Planung nicht verändern.

Nach den bisherigen Erkenntnissen (Genehmigung der Gewerbebetriebstypen, keine offensichtlichen Beschwerden bzgl. Lärm, Einschätzungen durch Ortsbesichtigungen) ist keine Lärmmission, die über eine mischgebietsverträgliche Gewerbelärsituation liegt, erkennbar.

Der bestehenden Gesamtlärsituation wird aus Sicht des Gewerbegebietes eine geringe Erheblichkeit zugesprochen und aus Sicht des Mischgebietes eine mittlere Erheblichkeit.

Durch die Bodenauffüllung auf der Altablagerung wird das Mischgebiet gegenüber dem Lärm aus dem Gewerbegebiet abgeschirmt. Wenngleich an den Übergangsgrundstücken von Gewerbe- zum Mischgebiet die Lärmschutzwirkung der Bodenauffüllung nicht direkt zum Tragen kommt, so entfaltet sich die Wirkung für die Grundstücke entlang der Mühlenstraße am stärksten. Aufgrund dieser positiven Lärmentwicklung, nämlich einer Reduzierung, wird nach Ansicht der Gemeinde Leopoldshöhe eine Verbesserung erzielt. Die Erheblichkeit wird aufgrund der beschriebenen Situation insgesamt als gering bewertet.

Schutzgut Mensch bzgl. Altablagerung

Bestandsaufnahme

Die Qualität des Arbeits- und Wohnumfeldes wird durch die sanierte Altablagerung mitbestimmt. Die beiden Problemschwerpunkte, Kontamination eines Oberflächengewässers mit geringfügigem Übertritt ins Grundwasser sowie unkontrolliertem Methangasaustritt, sind mit der Sanierung altlastentechnisch geregelt worden. Mit der Oberflächenabdichtung des Deponats ist eine weitere Verschmutzung von Oberflächenwasser ausgeschlossen worden. Das Methangas wird durch Gasrigolen soweit wie möglich gezielt abgeführt.

Prognose

Während die Kontamination des Oberflächenwassers und der damit in Zusammenhang stehenden Grundwasserbeeinträchtigung technisch organisierbar ist, ist eine Wanderung des Methangases trotz der genannten Maßnahmen nicht absolut auszuschließen. Der Bebauungsplan reagiert auf diese Situation, indem eine Bebauung ausgeschlossen wird oder nur mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen erfolgen darf. Der bestehende bauliche Bestand ist grundsätzlich durch die Sanierung gesichert. Die Freiflächen der Grundstücke sind durch den Menschen als Aufenthaltsbereich ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen nutzbar. Details zu den Grundstücken sind der Begründung unter Punkt III.2 Auswirkungen der Altablagerung auf die einzelnen Baugrundstücke bzw. der Tabellarischen Übersicht zu den einzelnen Grundstücken bzgl. der Altablagerung in der Anlage sowie der Thematischen Karte zur Bebauungssituation unter Einfluss der Altablagerung zu entnehmen.

Mit den getroffenen Hinweise für Baumaßnahmen auf Grundstücken mit entsprechender Belastung, werden negative Auswirkungen vermieden und die Arbeitssicherheit gewährleistet.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Als Vermeidung, Verringerung dient die

- Festsetzung Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
- Festsetzung Umgrenzung von Flächen, auf denen ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen
- Festsetzung Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- sowie diverse Hinweise

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Als unvermeidbare Belastung ist die ständig veränderbare Methangassituation zu nennen.

Bewertung

Die Bebauungsplanänderung und damit auch der Umweltbericht baut auf den Ergebnissen der Sanierung auf. Da mit der Sanierung der Bestand gesichert wurde und nicht eine Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke angestrebt wurde, muss die vorliegende Planung diese Ausgangssituation berücksichtigen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass altlastentechnisch die Sanierung erfolgreich abgeschlossen worden ist und alle angezeigten Mittel eingesetzt worden sind. Die Altablagerung ist als gesichert anzusehen und von diesem Standpunkt aus, mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten.

Die Bauleitplanung hat nun die Ergebnisse der Sanierung festzustellen, zu analysieren und im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu bewerten und in eine Abwägung einfließen zu lassen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu beachten.

Maßgeblich ist alleine dabei die Möglichkeit einer Gesundheitsgefährdung. Von einer Gefährdung ist auszugehen, wenn die Gesundheit von Menschen auch nur geringfügig beeinträchtigt werden kann. Dieser Gefahr kann jedoch begegnet werden mit einer planentsprechenden Nutzung. Einerseits wird dieser Gefahr mit Ausschluss einer Bebauungsmöglichkeit andererseits mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen begegnet. Gleichzeitig greift der Bebauungsplan mit dem städtebaulichen Konzept das Problem der Altablagerung auf und setzt die Nutzungsstruktur zur Gefahrensituation auf Teilflächen der Altablagerung und daran angrenzend zueinander ins Verhältnis. Aufgrund dieser bauleitplanerischen Vorgehensweise mit dem Ergebnis der Sanierung wird für das Schutzgut Mensch eine geringe bis mittlere Erheblichkeit festgestellt. Dabei trifft die mittlere Erheblichkeit nur für einige Grundstücke zu, basierend auf der jeweiligen grundstücksspezifischen Situation zur Altablagerung. Die tabellarischen Übersicht zu den einzelnen Grundstücken bzgl. der Altablagerung in der Anlage spiegelt dieses als eine Kurzzusammenfassung wieder. Weitere Details sind der Sanierungsplanung zu entnehmen.

Ein Bürger äußert sein Unverständnis darüber, dass in den nicht überbaubaren Flächen Gebäude stehen, die jetzt für eine Bebauung nicht mehr zugelassen sind. Deren Gefährdungspotential reduziert sich nicht dadurch, dass sie schon lange dort stehen. Jedes Grundstück ist hinsichtlich seiner Auffälligkeit bzgl. der Altablagerung einzeln zu betrachten. Im Rahmen der Sanierung sind Untersuchungen erfolgt. Die dabei erstellten Befunde haben dazu geführt, Maßnahmen durchzuführen oder die Bebaubarkeit einzuschränken. Grundsätzlich sind alle Gebäude der Wohnnutzung und / oder der gewerblichen Nutzung durch die Sanierung als gesichert bzw. als ungefährdet anzusehen. Dieses trifft auch für Gebäude dieser Nutzung zu, die außerhalb der jetzigen Baufläche liegen. Eine Ausweitung der überbaubaren Fläche in der Form, dass diese(s) Gebäude innerhalb der Baufläche liegen / liegt ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht möglich. Die Befunde der Nachbargrundstücke lassen dieses aufgrund der dort festgestellten Auffälligkeiten nicht zu. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen beschränkt auf Gebäude / -teile, die jetzt außerhalb der festgesetzten Baufläche liegen, schließt sich aus städtebaulichen Gründen aus (siehe Begründung Punkt II Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihren natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet weist über die gewerblichen und als Mischgebiet genutzten Flächen hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Es sind nur einfachste Vegetationsstrukturen gegeben. Hervorgerufen wird dieses durch die gewerbliche Nutzung und durch die mit der Sanierung erfolgten Maßnahmen in den Hausgärten.

Die bisher nicht in Anspruch genommenen gewerblichen Flächen westlich und östlich des Siekbaches zeichnen sich durch eine ökologisch wertvolle und abwechslungsreiche Vegetation aus. Das Biotop am Siekbach stellt dadurch ein Rückzugsgebiet für Wildtiere dar.

Die Fläche der Altablagerung nimmt nochmals eine Sonderposition ein. Vor der Sanierung sind verschiedene Biotope entstanden, wie Baumgruppen, Gebüsche, eine Hochstaudenflur und kleinere stehende temporäre Gewässer (Teiche). Aufgrund der Sanierung mussten diese Biotope entfernt werden. Gegenwärtig stellt sich diese Fläche als einige Meter hoher „Erdhügel“, mit Gras und Ruderalpflanzen, dar.

Die aktuell noch sehr hohen Methangaskonzentrationen von bis zu 79 Vol.-% in der Bodenluft auf dem Grundstück „Industriestraße XXX“ stellen ein hohes Gefährdungspotential dar. Vom Menschen kann über Nutzpflanzen (z.B. Obst, Kräuter, Gemüse), aber auch indirekt über sonstige Pflanzen, die zur Kompostbereitung Verwendung finden, dieser Schadstoff aufgenommen werden.

Prognose

Der Bebauungsplan weist keine zusätzlichen Bauflächen, abgesehen von den Flächen für offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen, aus. Diese Flächen grenzen direkt an die vorhandenen Gebäude an. Um keine Gebäudeschäden durch Wurzeln hervorzurufen und aus Belichtungsgründen, ist davon auszugehen, dass die Anwohner auf diesen Flächen keine ökologisch hochwertige Vegetation anlegen werden. Dadurch, dass ansonsten keine weiteren Bauflächen entstehen, wird somit das Schutzgut nicht negativ beeinflusst.

Im Mischgebiet ist davon auszugehen, dass die Grundstücke mit Wohnnutzung eine Vegetation erhalten, die für Hausgärten typisch ist, mit einer Differenzierung entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzung und soweit die Sanierungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken dieses ermöglichen.

Für die Gewerbeflächen werden keine Veränderungen erwartet.

Die Fläche für die Altablagerung wird gem. dem Sanierungsplan mit mehrreihigen Landschaftshecken und Gebüsch sowie Gehölzinseln bepflanzt. Zur Anpflanzung werden ausschließlich heimische Arten verwendet.

Die bisher ungenutzte Gewerbefläche zwischen Siekbach und Altablagerung (Teilfläche vom Flurstück XXX), könnte nach Vorausleistung bzgl. der Erschließung wie bisher bebaut werden. Bei Veräußerung der Grundstücksfläche und Bebauung ist von einem Totalverlust der Fauna und Flora in diesem Bereich aufgrund der GRZ von 0,8 auszugehen. Zudem entstünde auf der Altlast ein Inselbiotop.

Die Flächen direkt angrenzend beidseits des Siekbach werden als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Auf dieser Fläche sind keine weiteren Baumaßnahmen beabsichtigt. Mit dieser Festsetzung wird allgemein angestrebt, breitere Uferstrandstreifen als Schutz an den Bächen zu sichern.

Die Methangasaustritte auf dem Grundstück Industriestraße XXX und Mühlenstraße XXX werden noch mehrere Jahre erfolgen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Als Vermeidung, Verringerung dient der

- Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen auf der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses über die Vorgabe der Planfeststellung hinaus.

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Dieses Schutzgut wird wie das Schutzgut Boden unvermeidbar durch die geplanten Maßnahmen belastet. Bei einer vollständigen Versiegelung kommt es zum Totalverlust von Bodenfauna und -flora. Die vorliegende Änderung reduziert diese unvermeidbare Belastung jedoch gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Eine weitere unvermeidliche Belastung ist der Ausschluss der gartenbaulichen Nutzung für das Grundstück „Industriestraße XXX“ aufgrund der Methangassituation.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist bedingt durch die verschiedenen Nutzungen (Gewerbe, Gewerbe/Wohnen, Altablagerung, Bachlauf) eine differenzierte Erheblichkeit festzustellen. Anzumerken ist, dass die Bewertung zum Zeitpunkt der Aufstellung erfolgt und nicht der vorherige Zustand herangezogen wird, wenngleich dieser mitbeschrieben worden ist, um die Entwicklung und Schwierigkeiten nachvollziehbarer zu gestalten.

Auf den Gewerbe- und Mischgebietsflächen führt nicht die intensive Nutzung zu Eingriffen in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblich zu beurteilen, wobei diese zum überwiegenden Teil gegeben ist.

Die mit der Sanierung durchgeführten Maßnahmen führen zu Verlusten für Flora und Fauna. Mit der beabsichtigten Begrünung der Altablagerung und der gärtnerischen Neugestaltung der Privatgrundstücke mit Wohnnutzung, ist mit einer neuen Qualität dieser Flächen in absehbarer Zeit zu rechnen. Die gegenwärtige Situation lässt nur eine geringe Erheblichkeit erkennen. Mit der Entwicklung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird jedoch eine mittlere Erheblichkeit erwartet, wenn nicht sogar eine hohe auf der Fläche der Altablagerung. Es ist daher davon auszugehen, dass bei einer Bebauung der bisher ungenutzten Gewerbefläche, die Altablagerung eine Insellage erhält, was nicht wünschenswert ist. Durch diese Situation sind Empfindlichkeiten gegenüber der beschriebenen Entwicklung als hoch einzuschätzen.

Dem versucht die Gemeinde dahingehend zu begegnen, dass die vorhandene ökologische Struktur beidseits des Siekbach erhalten wird, indem die Flächen geschützt werden. Die ökologische Struktur wird als hochwertig erkannt. Die Gemeinde wandelt dabei bisherige Gewerbefläche zur Fläche zur Regelung des Wasserabflusses um. Damit wird für diesen Teilbereich eine Verbesserung für das Schutzgut erzielt.

Die Gemeinde hat sich dahingehend entschieden, die bisher ungenutzte Gewerbefläche weiterhin als Baufläche zu belassen. Aufgrund der Erschließungskonstellation ist es z.Z. nicht möglich, eine Verbindung zwischen der Altablagerung und dem Siekbach aus ökologischer Sicht herzustellen, da die Bebaubarkeit des Grundstückes ungünstig beschnitten würde. Die Belastung für das Schutzgut wird als erheblich erkannt. Die Gemeinde gewichtet die ökonomischen Belange jedoch so, dass sie sich auf den gegenwärtigen Rechtsstatus beruft. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass es sich bei der Fläche für Altablagerung und der darauf zu erwartenden Entwicklung des ökologischen Potentials immer noch um eine bautechnische Anlage handelt.

Der Kreis Lippe als Untere Landschaftsbehörde und der Lippische Heimatbund haben umweltrelevante Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung verfasst. Nach Einschätzung des Kreises hat sich die bisher nicht bebaute Gewerbefläche zu einem strukturreichen Bereich mit offenen Flächen entwickelt, der insbesondere geschützte Vogelarten Lebensraum bietet. Von einer Bebauung sollte daher abgesehen werden. Für das Siek des Siekbaches sollte nach Ansicht des Lippischen Heimatbundes, in Verbindung mit den beiden Bachuferstrandstreifen diese in einen Auwald-Biotop mit Birken und Erlen umgewandelt werden. Der Anregung, die Gewerbefläche nicht zu bebauen, ist auch aus Sicht der Gemeinde wünschenswert. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist jedoch weiterhin gegeben und die ökonomischen Belange lassen derzeit für die Gemeinde keine andere Vorgehensweise wie vorgelegt zu. Trotzdem will die Gemeinde der ökologischen Situation Rechnung tragen. So ist die Verwaltung beauftragt worden, 5 Jahre nach Abschluss der Planung, die Fläche neu zur Diskussion zu stellen, hinsichtlich einer Umwandlung in eine Ausgleichsfläche.

Die Umwandlung in ein Auwald-Biotop entlang der Bachuferstrandstreifen ist für den neu angelegten Teil des Siekbachverlaufes erfolgt. Es sind Erlen als Heister gesetzt worden. Für den bestehen gebliebenen Teil des Siekbaches wird dieser Ansatz als wenig wirkungsvoll beurteilt, da bereits ein sehr guter Altbestand vorhanden ist.

Zur Auslegung hat der Kreis Lippe erneut darum gebeten, die Festsetzung der Teilfläche des Flurstückes XXX als Gewerbegebiet, zwischen Damm- und Industriestraße, bzgl. besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 42 (1) BNatSchG⁷) zu überdenken.

⁷ Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten dürfen danach nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Gleiches gilt für deren Lebensraum.

Die Gemeinde Leopoldshöhe erkennt sehr wohl eine ökologische Wertigkeit der besagten Fläche (siehe obige Ausführungen). Gleichzeitig wird aber auch der gegenwärtige Rechtsstatus und die damit verbundenen Baurechte gesehen. Die gewerbliche Baufläche ist sofort bebaubar, unabhängig davon, ob die 13. Änderung rechtskräftig wird oder nicht. Gewerbeflächen sind im Gemeindegebiet knapp. Zudem liegen keine Informationen darüber vor, dass besonders geschützte Arten vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Allgemeine Beschreibung

Der Boden stellt die Lebensgrundlage und den Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dar. Er ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreislauf und dient als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften.

Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenkarten, Blätter Greste und Kachtenhausen, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1985, letzte Fortführung 1999, steht im Geltungsbereich, der nicht durch die Altablagerung beeinflusst ist, überwiegend der Bodentyp Pseudogley an. Im Bereich des Siekbaches ist der Bodentyp Gley gegeben.

Die Flächen, die innerhalb der mit einer x-Linie gekennzeichneten Bereich liegen sind durch die Altablagerung beeinflusst und werden als Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Im Rahmen der Sanierung sind Bodenuntersuchungen erfolgt. Die dabei erstellten Befunde zeigen ein differenziertes Bild bzgl. der Einflussnahme durch die Altablagerung. Jedes Grundstück ist dabei für sich zu betrachten. Die Grundstücke unterscheiden sich in der Zusammensetzung und Größe der Müllvorkommen (siehe u.a. Tabelle in der Anlage). Zudem ist durch die Sanierung an einigen Stellen ein Bodenaustausch bzw. Bodenauffüllung vorgenommen worden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in dem Bereich innerhalb der x-Linie kein natürliches Bodengefüge mehr anzutreffen ist.

Die Böden in der verbleibenden Restflächen im Geltungsbereich sind, ausgenommen von der unbebauten Gewerbefläche und dem alten Siekbachverlauf, durch die erfolgten Baumaßnahmen und Nutzungen überprägt.

Prognose

Die Bebauungsplanänderung sieht lediglich im Bereich des Mischgebietes eine zusätzliche Fläche für die Errichtung von offenen Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen vor. Die Grundflächenzahl wird nicht erhöht. Dadurch wird keine zunehmende Versiegelung forciert sondern durch die zusätzliche Fläche für die Errichtung von offenen Garagen und „offenen“ Nebenanlagen die räumliche Lage (also an welcher Stelle die GRZ eingesetzt wird) flexibler gestaltet. Im Gegenzug wird mit der Festsetzung der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses eine bisher gem. Bebauungsplan überbaubare Fläche einer Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung entzogen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Als Vermeidung, Verringerung dient die

- Bereitstellung von Parkplätzen zur Nutzung für die angrenzenden Gewerbebetriebe
- Entwicklung und der Erhalt von Grünstrukturen auf der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses über die Vorgabe der Planfeststellung hinaus.

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Bei der Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude kommt es zum Totalverlust von Bodenfauna und -flora. Die vorliegende Änderung reduziert diese unvermeidbare Belastung jedoch gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Bewertung

Aufgrund der gestörten Funktionen des Bodens durch die Altablagerung und der vorhandenen Bebauung und Nutzung liegt in diesem Bereich des Bebauungsplangebietes eine geringe Erheblichkeit vor. Dem gegenüber steht die Teilfläche des Geltungsbereiches, der bisher baulich nicht in Anspruch genommen worden ist. Hier ist von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen. Der bisherige Bebauungsplan lässt eine Überbauung und Versiegelung der Flächen zu. Durch die Neuplanung wird eine Versiegelung beidseits des Siekbaches unterbunden. Für das Schutzgut Boden wird eine Verbesserung erzielt.

Eine grundsätzlich positive Einflussnahme hat die durchgeführte Sanierung der Altablagerung. Durch Entnahme von Altdeponat und / oder Abwehr schädlicher Bodenveränderungen durch altlastentechnische Maßnahmen bis hin zu Bodenaustausch werden nachteilige Einwirkungen auf den Boden vermieden. Diese Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, wobei dieser sich auf die Ergebnisse der Sanierung stützt.

Schutzgut Wasser

Allgemeine Beschreibung

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird anhand der Kriterien Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserhäufigkeit ermittelt. Die Grundwasserneubildungsrate hängt stark vom Versiegelungsgrad, darüber hinaus aber auch von der Art der Ableitung des Regenwassers ab. Quellen oder Brunnen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sehr wohl aber ein natürliches Oberflächengewässer, dessen Beeinflussung zu beachten ist.

Bestandsaufnahme

Das Grundwasser ist im nahen Umfeld der Altlast „Mühlenstraße“ durch Deponiesickerwasser vor der Sanierung nachweislich beeinträchtigt worden. Grundsätzlich ist mit der Oberflächenabdichtung und den weiteren technischen Maßnahmen bzgl. der Altlast eine Beeinflussung des Grundwassers ausgeschlossen worden⁸. Das Deponat beinhaltet jedoch noch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser aus der Zeit vor der Sanierung. Bei Eingriffen in den grundwassergesättigten Bereich ist eine Betonaggressivität nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen ist dieses entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin empfiehlt die gutachterliche Stellungnahme den Gemeingebrauch des Grundwassers trotz der ergriffenen Maßnahmen zu untersagen.

Die unverschmutzten Drainage- und / oder das oberflächlich abfließende Regenwasser von der sanierten Altablagerung wird in den Siekbach als natürliches Oberflächengewässer eingeleitet. Eine Gefahr zur Verunreinigung des Siekbaches besteht nicht.

Das Regenwasser auf den Flächen im Gewerbe- und Mischgebiet wird, soweit nicht aufgefangen z.B. in einer Teichanlage oder durch Regenwasseranlagen zur Gartenbewässerung, über den Regenwasserkanal (Trennsystem) und Regenklärbecken (z.Z. in Planung) in den Fettpottbach eingeleitet.

Die Grundflächenzahl und damit die mögliche Versiegelung wird mit der jetzigen B-Planänderung nicht verändert. Für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet ist jeweils die höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

⁸ Erläuterung: Durch Niederschlagswasser können feste Schadstoffe aus Altlasten teilweise gelöst und ins Grundwasser verfrachtet werden.

Das bisher unbebaute Gewerbegrundstück bereichert z.Z. die Grundwasserneubildungsrate und hat eine leicht aufstauende Wirkung für das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser.

Prognose

Die Sanierung hat eine Verunreinigung des Grundwassers und des Oberflächengewässers soweit wie möglich ausgeschlossen. Nach hiesiger Einschätzung wird davon ausgegangen, dass die getroffenen Maßnahmen erfolgreich sind. Mit den getroffenen Hinweisen für Baumaßnahmen auf Grundstücken mit entsprechender Belastung, werden negative Auswirkungen vermieden und die Arbeitssicherheit gewährleistet.

Durch die getrennte Abführung des Niederschlagswassers in einem Regenwasserkanal ist auch eine Verunreinigung für das Misch- und Gewerbegebiet nicht anzunehmen. Es wird nach bisheriger Erfahrung angenommen, dass das abgeführte Regenwasser dieser Flächen durch deren Nutzung normal beeinflusst ist.

Mit Bebauung des freien Gewerbegrundstückes entfällt die bisherige positive Wirkung für das Schutzgut Wasser, aufgrund der Tatsache, dass die Baurechte bis jetzt nicht realisiert worden sind.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Im Rahmen der Altablagerung und der Gewerbegebiets- und Mischgebietsnutzung sind die Vermeidungspotentiale ausgeschöpft worden. Eine Verringerung der Grundflächenzahl aufgrund der Vorbelastungen, der Rahmensituation und dem Nutzungskonzept wird als nicht sinnvoll erachtet. Es wird dabei eher die Auffassung vertreten, die Grundflächenzahl zu belassen, um eine weitere Gesamtausdehnung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu vermeiden. Diese Grundüberlegung hat u.a. die Gemeinde Leopoldshöhe dazu bewegt, auf das freie Gewerbegrundstück nicht zu verzichten.

Die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses steht gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht mehr für eine Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung zur Verfügung.

Durch die angestrebte Bebauung und Flächenversiegelung ist tendenziell eine Verringerung des Bodenwasserhaushaltes, speziell auch in den oberen Bodenschichten, zu erwarten. Dies wird als Unvermeidbare Belastung angesehen.

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Bewertung

Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate, basierend auf der versiegelten Altablagerung und der vorhandenen Bebauung, wird für diesen Bereich des Bebauungsplangebietes eine geringe Erheblichkeit festgestellt. Dem gegenüber steht die Teilfläche des Geltungsbereiches, der bisher baulich nicht in Anspruch genommen worden ist. Hier ist von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen. Der bisherige Bebauungsplan lässt eine Überbauung und Versiegelung der Flächen zu. Dabei ist festzuhalten, dass ein Teil der Belastung auch an anderen Standorten zu verzeichnen wäre. Dagegen wird durch die Neuplanung eine Versiegelung beidseits des Siekbaches unterbunden. Für das Schutzgut Wasser wird eine Verbesserung erzielt. Für den Siekbach wird eine mittlere bis hohe Erheblichkeit erkannt. Einerseits nimmt er das unbelastete Oberflächenwasser der Altablagerung auf, andererseits übernimmt er Speicher- und Rückhaltefunktionen.

Die Bebauungsplanänderung selber beeinflusst das Schutzgut Wasser nicht oder nur wenig, weil sie die gegenwärtige Situation übernimmt.

Schutzgut Luft und Klima

Allgemeine Beschreibung

Die Leistungsfähigkeit des klimatischen Potenzials wird anhand der Kriterien Kaltluftproduktion, Frischluftregeneration und Leitbahnen charakterisiert.

Bestandsaufnahme

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist von Bebauung umschlossen. Im Norden, Osten und Westen sind es Gewerbehallen, die teilweise auch größere Baukörper haben. Im Süden sind es kleine Gewerbebauten und zweigeschossige Gebäude, welche häufig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die im Osten verlaufende Bahnstrecke wird auf dem natürlichen Geländeneiveau geführt. Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass das Änderungsgebiet nicht direkt beeinflusst wird durch die Randlage am südlichen Teutoburger Wald und seinen Kaltluftzonen sowie den vorherrschenden Windrichtungen aus Westen.

Eine negative Einflussnahme wie u.a. durch stark befahrene Straßen oder immissionsstarke Gewerbebetriebe ist nicht erkennbar.

Die bisher unbebaute Gewerbefläche am Siekbach ist für das Kleinklima aufgrund der vorhandenen Vegetation und dem offenen Boden nicht unbedeutend. Während das Gewerbegebiet umfangreich versiegelte Flächen aufweist, sind auf den Mischgebietsgrundstücken bisher unbebaute Gartenflächen vorzufinden. Die Altablagerung nimmt eine Sonderposition ein. Durch die Sicherungsmaßnahmen ist von einer versiegelten Fläche auszugehen, auf der aber ein mehrere Meter hoher Erdhügel, der bepflanzt wird, angelegt worden ist.

In der Altablagerung finden organische Umwandlungsprozesse statt, die Methangas erzeugen. Dieses tritt aus dem Deponiekörper aus. Über Gasrigolen wird es abgeführt und an die Umgebungsluft abgegeben. Trotz verschiedener Maßnahmen ist nicht auszuschließen, dass das Methangas wandert und an bisher nicht bekannten Stellen in die Umgebungsluft austritt. Methangasaustritte in bewohnte Bereiche und somit eine Abgabe an die Raumluft von Gebäuden sind bekannt. Entsprechende Sanierungstechnische Maßnahmen sind erfolgt.

Prognose

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsfläche, höhere Gebäudekörper werden nicht ermöglicht. Auswirkungen auf das Makroklima sind nicht zu erwarten. Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch zusätzliche Bodenversiegelungen und damit verbundenem Verlust von Vegetationsstrukturen. Mit zunehmender Bebauung wird sich die kleinklimatische Situation innerhalb des Plangebietes zunächst verschlechtern, insbesondere bezogen auf die bisher unbebaute Gewerbefläche am Siekbach.

Durch Begrünung der Altablagerung, insbesondere durch Anpflanzen von höheren Sträuchern kann der mit der Versiegelung einhergehende Überwärmungseffekt jedoch deutlich gemildert werden. Die Luftfeuchtigkeit wird angereichert und die Bindung von Staub unterstützt. Der bodennahe Luftaustausch und die Winddurchlüftung wird in Bezug auf den Erdwall auf der Altablagerung dahingehend eingeschätzt, dass eine Unterbindung durch diesen grundsätzlich nicht hervorgerufen wird.

Gegenwärtig lässt sich nicht einschätzen, wie lange Methangas aus dem Deponiekörper austritt. Eine stärkere Gasfreisetzung als bisher wird aufgrund der Erfahrungswerte nicht angenommen.

Mit den getroffenen Hinweisen für Baumaßnahmen auf Grundstücken mit entsprechender Belastung, werden negative Auswirkungen vermieden und die Arbeitssicherheit gewährleistet.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Im Rahmen der Altablagerung und der Gewerbegebiets- und Mischgebietsnutzung sind die Vermeidungspotentiale ausgeschöpft worden (s. Vermeidung Schutzgut Boden).

Die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses steht gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht mehr für eine Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung zur Verfügung und wirkt daher positiv auf das Schutzgut Luft und Klima.

Für Flächen, auf denen der Austritt von Methangas nicht vollständig ausgeschlossen werden kann und Wohnnutzung gegeben ist, wurde die überbaubare Fläche zurückgenommen. Für die Gewerbeflächen ist eine Wohnfunktion ausgeschlossen worden. Soweit nötig, wurden für Baumaßnahmen spezielle Hinweise gegeben.

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch zusätzliche Bodenversiegelungen, die unvermeidbar sind.

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Bewertung

Die vorgesehene Bebauung hat nur marginal Einfluss auf das Klima außerhalb des Plangebietes, so dass das Schutzgut Klima nur sehr gering beeinträchtigt wird.

Die positive Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die Anpflanzung auf der Altablagerung und der Sicherung der Vegetation entlang des Siekbaches dürfte merklich sein. Dem steht die Situation des Gewerbegebietes entgegen. Der Austritt von Methangas aus der Altablagerung ist für den Aspekt der Raumluft bedeutsam. Durch die erfolgten sanierungstechnischen Maßnahmen ist das Methangas greifbarer, wenngleich die Wanderung des Gases nicht absolut kalkulierbar ist. In Kombination der Entfernung der überbaubaren Flächen, der Nutzungskonzeption und der Ableitung des Methangases über Gasrigolen wird die Erheblichkeit mit gering bis mittel festgestellt. Die Auswirkungen auf die freie Atmosphäre wird in Verbindung mit den Austritten des Methangases als unerheblich aufgrund der Verdünnung angenommen.

Insgesamt wird daher die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima und Luft als gering bis mittel eingeschätzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Allgemeine Beschreibung

Das Schutzgut Landschaftsbild lässt sich nur über qualitative, schwer messbare Parameter beschreiben. Bewertungskriterien sind die Eigenart, die Natürlichkeit und die Vielfalt einer Landschaft.

Bestandsaufnahme

Für das Plangebiet lassen sich die auf den Naturraum zutreffenden Kriterien überhaupt nicht anwenden. Auch die Qualität des Stadtbildes bzw. des Wohnumfeldes kann in die Bewertung einfließen, ist aber aufgrund der Gewerbestruktur auch nicht relevant. Das Kriterium Erholungseignung, das stark mit dem Schutzgut Landschaftsbild korreliert, wäre ebenfalls ein Bewertungsaspekt. Wie bereits beim Schutzgut Mensch ausgeführt, sind die erholfördernden Flächen nicht betretbar. Auf die dortige Ausführung wird verwiesen.

Das Plangebiet ist ansonsten vollständig durch den Menschen überformt.

Prognose

Die Misch- und Gewerbegebietsflächen werden durch den Menschen weiterhin beeinflusst. Die Altablagerung wird mit ihrer sich entwickelnden Begrünung eine eigene Qualität und deren Wahrnehmung erhalten. Die bisher unbebaute Gewerbefläche wird bei einer Bebauung ihre positiven Auswirkungen für die Wahrnehmung und Erholungsfunktion verlieren. Der künstlich neu angelegte Siekbachabschnitt wird nach einer Entwicklungsphase seine natürliche Wahrnehmung und Erholungsfunktion zurückerlangen, der erhaltene, alte Siekbachabschnitt diesen weiter festigen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Mit der Begrünung der Altablagerung wird angestrebt, die sanierungstechnisch erforderliche Erdanfüllung zu kaschieren.

Mit der Festsetzung der Fläche für den Wasserabfluss werden die prägenden Elemente, wie der Gehölzbestand am Siekbach gesichert bzw. gefördert.

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist weder wegen seiner Eigenart, Natürlichkeit noch Vielfalt als besonders hochwertig anzusehen. In der Summe wird das Landschaftsbild als geringwertig eingestuft.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Allgemeine Beschreibung

Das Schutzgut Kultur und Sachgüter steht in engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch und gegebenenfalls mit dem Schutzgut Landschaftsbild. Auswirkungen auf das Schutzgut können daher auch Bedeutung für die anderen beiden genannten Schutzgüter haben.

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet und deren nähere Umgebung sind keine schutzwürdigen Objekte vorhanden.

Aufgrund der unterschiedlichen Abfälle sowie den zum Teil angetroffenen größeren Anteilen von organischem Material können Setzungen in den aufgefüllten Bereichen der Anwohnergrundstücke nicht ausgeschlossen werden.

Betonkorrosion durch sickerwasserbeeinflusstes Grundwasser ist bei Eingriffen bis in den grundwassergesättigten Bereich nicht auszuschließen.

Prognose

Mit den getroffenen Hinweise für Baumaßnahmen auf Grundstücken mit entsprechender Belastung, werden negative Auswirkungen vermieden und die Arbeitssicherheit gewährleistet.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, unvermeidbare Belastungen

Entweder wurde eine Bebauung ausgeschlossen oder aber die überbaubare Fläche mit Hinweisen zu den Baumaßnahmen versehen um Auswirkungen und Nachteile auszuschließen.

Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht erkannt und ist materiell nicht zu berücksichtigen. Ein Ausgleich wird somit nicht vorgesehen.

Bewertung

Das Schutzgut Kultur wird von der Planung nicht berührt. Die sonstigen Sachgüter sind durch die erfolgten sanierungstechnischen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich geschützt. Die Erheblichkeit wird als gering angenommen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter und Gesamtbewertung des Umweltzustandes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgüter sind in den weitestgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Die mit der Sanierung der Altablagerung erfolgten Maßnahmen bzgl. der Boden-, Wasser- und Luftverhältnisse und die Sicherung durch die Bebauungsplanänderung wirken sich auf die Gesundheit des Menschen aus. Die Sicherung bzw. die Reduzierung der Auswirkungen erfolgte durch die Untersagung der Wohnnutzung im Gewerbegebiet sowie der Situation entsprechenden Ausweisung der überbaubaren Fläche. Zusätzliche Baumaßnahmen können auf die Umweltbelange Wasser und Luft Einfluss haben, soweit dies nicht durch technische Maßnahmen ausgeschlossen wird.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf ihre Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	a) Funktion der Schutzgüter b) Vorhandene Vorbelastung Beurteilung der Umweltauswirkungen	Empfindlichkeit
	Der Mensch nimmt alle Schutzgüter in Anspruch. Das Schutzgut Mensch bezieht sich vornehmlich auf die Eignung des Plangebietes für Erholungszwecke, den Auswirkungen des Lärms und der Altablagerung	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastung durch Lärm und der Auswirkungen der Altablagerung • Wahrnehmung des Plangebietes als Erholungsraum 	geringe geringe - mittlere geringe
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust eines Teillebensraumes auf der Brachfläche des Flurstückes XXX (GE-Fläche) • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen auf der Altablagerung • Sicherung eines Teillebensraumes auf der Brachfläche des Flurstückes XXX und XXX für den Siekbach (GE-Fläche) 	hohe hohe hohe
Boden	Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreislauf Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften Sicherung der Altablagerung	geringe, - durch Vorbelastung -
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung) • Teilweise Entsiegelung und Schaffung neuer Lebens- und Nahrungsräume • Beseitigung der Bodenbelastungsverdachtsflächen durch geeignete Maßnahmen 	teilweise keine, teilweise kleinräumig geringe bis hohe
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verbesserung der Oberflächen-/ Grundwasser situation durch teilweise „Versiegelung“ der Altablagerung • Sicherung der Uferandbereiche des Siekbach 	Keine – geringe, durch die Vorbelastung
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der lufthygienischen Situation durch Verkehrsaufkommen, Gewerbe und Altablagerung 	Geringe bis mittlere
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung 	geringe
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, u.a. durch die Altablagerung 	geringe
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 	keine

2.2 Prognose

Das Änderungsverfahren diene dazu, abzuklären, welche Fläche uneingeschränkt bebaubar, mit Auflagen bebaubar oder nicht mehr bebaubar sind. Damit sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzielt werden. Die nachgeholte Kennzeichnung im B-Plan (außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des B-Planes) übernimmt dabei eine entsprechende Warnfunktion.

Bei nicht Durchführung der Planung würde die Gefahr bestehen, das Baurechte umgesetzt werden auf Grundstücken oder Grundstücksteilen auf denen eine Bebauung nach heutiger Kenntnis nur mit Sicherungsmaßnahmen ermöglicht werden kann. Das Schutzgut Mensch könnte ohne das Änderungsverfahren in bestimmten Bereichen gefährdet sein bzw. ist es. Die Bebauungsplanänderung sichert gleichzeitig Maßnahmen der Sanierung, wie z.B. Gasrigolen auf Privatgrundstücken. Ohne Rücknahme der Baurechte wären diese sanierungstechnischen Anlagen gefährdet, was im weiteren Verlauf sich wiederum übertragen würde auf das Schutzgut Mensch.

Die Festsetzung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses unterstützt alle Schutzgüter in ihren Funktionen. Ohne die vorliegende Planung wären Baurechte gegeben, was zum Verlust u.a. für die Schutzgüter Boden, Luft, Klima und Wasser führen würde.

2.4 Planungsalternativen

In diesem Verfahren ist hauptsächlich die Problematik der Altablagerung diskutiert und bauplanungsrechtlich bearbeitet worden. Da diese Situation bereits vorhanden ist, besteht grundsätzlich keine Planungsalternative.

Als Variante innerhalb des Plangebietes ist maximal die bisher unbebaute Fläche beidseitig des Siekbaches diskussionsfähig. Die Gemeinde hat sich dieser Aufgabe gestellt und erörtert, ob sie auf diese Gewerbefläche zu Gunsten einer Ausgleichsfläche verzichten könnte. Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen und auch aus ökonomischen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, diese Gewerbefläche weitestgehend beizubehalten. Beidseits des Siekbaches wurde dagegen die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Neben wasserrechtlichen Funktionen, dient diese Fläche auch zur Unterstützung der Schutzgüter.

3) Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik/ Vorgehensweise

Für die Erstellung des Bebauungsplanes und des dazugehörigen Umweltbericht wurden folgende Unterlagen schwerpunktmäßig hinzugezogen:

- „Sanierung der Altablagerung 40 18 4 M „Mühlenstraße“ in der Gemeinde Leopoldshöhe“ (Akz: Kreis Lippe 4.5-7020 11/5-12 mit Datum vom 04.04.2005)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Überarbeitung des B-Planes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ des Büros Dr. Kerth und Lampe, Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold vom 01.06.2007

Während des Verfahrens wurde mit dem o.g. Gutachterbüro und dem Kreis Lippe die einzelnen Schutzgüter z.B. bzgl. der Grundwassernutzung diskutiert, aber auch grundsätzliche technische wie rechtliche Lösungsansätze für eine Bebauung erarbeitet. Bei Beachtung dieser Vorgaben bei einer Bebauung auf den Flächen, für die die Hinweise formuliert wurden, ist diese unbedenklich. Soweit dieses nicht gewährleistet werden konnte und auch das städtebauliche Konzept einer Bebauung entgegenstand (siehe Begründung), wurde eine Bebauung ausgeschlossen.

Schwierig gestaltete sich die Beurteilung der Wanderung des Methangases und die Situation des Grundwassers. Hierzu liegen bereits umfangreiche Kenntnisse vor. In ihrem Umfang sind sie jedoch nicht so abschließend, dass für jedes, an die Altablagerung angrenzende Grundstück, bis ins Detail geklärt werden konnte, wie und wo Methangas austritt bzw. wie die Beschaffenheit des Grundwassers ist. Der von einem Bürger an die Gemeinde Leopoldshöhe herangetragene Ansatz, weitere Untersuchungen vorzunehmen, kann nicht gefolgt werden, da der Untersuchungsaufwand den bauleitplanerischen Rahmen sprengt.

3.2 Monitoring

Der Abschlussbericht zur Sanierungsplanung enthält Vorgaben für die Nachsorge. Diese umfasst

- die bis Ende 2009 vierteljährliche Überprüfung der Bodenluft. (Der weitere Turnus ergibt sich aus der Auswertung der Messergebnisse 2009.)
- die jährliche Beprobung des Grundwassers an 7 Messstellen im Bereich Industriestraße / Ermgasser Heide.
- die vierteljährliche Überprüfung der Einleitungsstelle des Regenwasserkanals aus der Industriestraße in den Fettpottbach.

Zusätzlich sollen an allen Grundwassermessstellen die regelmäßigen Messungen der Grundwasserstände wie bisher von der Verwaltung im monatlichen Rhythmus beibehalten werden. Dies dient der Beobachtung der Entwicklung der Wasserstände nach der Sanierung.

3.3 Zusammenfassung

Der Umweltbericht setzt sich mit den Ergebnissen der Sanierung der Altablagerung und den sich daraus ergebenden Folgen für die Umgebung auseinander. Dabei werden insbesondere die Belange für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes behandelt.

Die Sanierung hatte die Aufgabe, die Gefahrenabwehr aus altlastenrechtlicher Sicht zu gewährleisten. Es war nicht Inhalt der Sanierung eine Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Seit Mitte der 80er-Jahre setzt sich die Gemeinde Leopoldshöhe mit der Altablagerung Mühlenstraße auseinander. Die ehemalige Tongrube ist im Wesentlichen mit Hausmüll verfüllt worden. Sowohl auf dem Haldengelände selbst als auch auf angrenzenden Privatgrundstücken trat Methangas aus. Neben der Ausarbeitung von verschiedenen Fachgutachten sind auch immer wieder die Anwohner befragt und informiert worden.

Während der Auseinandersetzung mit der Sanierungsmaßnahme ist festgestellt worden, dass der Ursprungsbebauungsplan Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ auf der Fläche der Altablagerung und auf den daran angrenzenden Flächen noch Baurechte festsetzt. Eine Realisierung der Baurechte ist teilweise aufgrund der statischen und gesundheitlichen Situation, bedingt durch die Altablagerung, nicht (u.a. weil diese direkt auf der Altablagerung liegen) oder nur sehr eingeschränkt möglich (z.B. angrenzend an die Altablagerung). Um hier eine sachgerechte Beurteilung der tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten vornehmen zu können, u.a. auch unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr, wurde das vorgelegte Änderungsverfahren durchgeführt.

Das beauftragte Büro sowie die Gemeinde haben im Rahmen der Sanierung und des Bauleitplanverfahrens viele persönliche Gespräche mit den von der Sanierungsmaßnahme

Betroffenen geführt. Die Gemeinde Leopoldshöhe geht daher davon aus, dass die Problematik hinreichend bei den Betroffenen bekannt ist.

Das vorliegende Änderungsverfahren mit Veränderungssperre wurde am 30.05.2007 beschlossen. Mit Rechtskraft des hiesigen Änderungsverfahrens ist die Veränderungssperre aufgehoben werden.

Der für den 28.08.2007 durch die Gemeinde Leopoldshöhe festgelegte Scoping-Termin wurde von den eingeladenen Behörden als nicht erforderlich beurteilt, weshalb dieser entfiel.

Am 06.03.2008 wurde eine Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 durchgeführt. Es nahmen ca. 10 Personen teil. Über die Bürgerbeteiligung wurde eine Niederschrift gefertigt. Während der Bürgeranhörung wurden die Fragen aus der Bürgerschaft beantwortet. Wünsche und weitere Vorstellungen wurden nicht schriftlich eingereicht. Während des Verfahrensablaufes waren jedoch Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese regten an, dass die Baugrenze in Richtung Altablagerung großzügiger bemessen werden sollte. Hauptargument war die Möglichkeit der Errichtung von Garagen sowie die Sicherung eines Wohnhauses außerhalb der bisherigen überbaubaren Fläche. Ersterem konnte die Gemeinde Leopoldshöhe zustimmen, nachdem besondere Regelungen zur Bauausführungen im B-Plan aufgenommen worden sind. Der Erweiterung der überbaubaren Fläche konnte aufgrund der Auswirkungen der Altablagerung nicht gefolgt werden. Der Kreis Lippe, als Träger öffentlicher Belange, bat um Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf der Teilfläche des Flurstückes XXX an der Dammstraße. Mit dieser Bitte hatte sich der Hochbau- und Planungsausschuss umfangreich auseinandergesetzt und in seiner Sitzung am 03.04.2008 beschlossen, die Festsetzung als Gewerbegebiet beizubehalten.

In der Zeit vom 07. Juli bis 22. August 2008 wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel dazu beteiligt worden. Der Kreis Lippe bat in seiner Stellungnahme darum, die Festsetzung der Teilfläche des Flurstückes 555 als Gewerbegebiet, zwischen Damm- und Industriestraße, bzgl. besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 42 (1) BNatSchG) zu überdenken. Dem ist die Gemeinde Leopoldshöhe nicht gefolgt. In der einzigen Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde beantragt, die Fläche auf der ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen, in Richtung der Altlast zu erweitern. Dem hat die Gemeinde Leopoldshöhe über eine Ausnahmeregelung in der Festsetzung zur überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche zugestimmt. Diese Handhabung vergrößert, unter Beachtung von weiteren Auflagen, die Bebaubarkeit der Grundstücke. Belange von Dritten hätten dadurch berührt werden können. Eine erneute Auslegung wurde daher erforderlich. Die Änderung betraf allerdings nur das Mischgebiet. Daher wurde es als vertretbar angesehen, die Auslegung ausschließlich auf den Änderungspunkt und auf einen Zeitraum von 14 Tagen zu beschränken. Die erneute Auslegung erfolgte vom 08.12.2008 – 22.12.2008. Zur erneuten Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Übersicht Verfahrensverlauf

Nummer-Vorlage	Betreff	Termin
HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ mit Veränderungssperre im Ortsteil Greste <u>hier:</u> - Beratung und Beschluss über die zur <u>erneuten</u> Auslegung (eingeschränkte Auslegung) eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange - Satzungsempfehlung an den Rat - Beschlussempfehlung an den Rat über die Aufhebung der	22.01.2009

	Veränderungssperre im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe"	
152/2008 HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" mit Veränderungssperre im Ortsteil Greste hier:- Beratung und Beschluss über die zur Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange - Beschluss über die erneute Auslegung (eingeschränkte Auslegung) für eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Fläche, auf denen ausschließlich offene Garagen und Nebenanlagen mit bauspezifischen Sicherungsmaßnahmen errichtet werden dürfen	27.11.2008
91/2008 HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" hier: - Auswertung und Beratung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen - Auslegungsbeschluss	24.06.2008
7/2008 Rat	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ hier: - Bericht gem. § 4 Abs. 3 I.S. der Hauptsatzung der Gemeinde Leopoldshöhe über das Ergebnis der Bürgerversammlung am 06.03.2008	24.04.2008
55/2008 HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" hier: - Beratung über die weitere Vorgehensweise bei der Teilfläche des Flurstückes 555 (zwischen Siekbach und Dammstraße XXX) sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches i.V.m. dem Ausbau des Siekbach gem. Planfeststellungsverfahren	03.04.2008
12/2008 HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" hier: - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	31.01.2008
184/2007 Rat	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ hier: - Beschluss über die Form der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	13.12.2007
174/2007 HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" hier: - Beratung über die weiteren Auswirkungen der gutachterlichen Stellungnahme zur Altablagerung "Mühlenstraße" auf die Planung - Festlegung von Festsetzungen	29.11.2007
104/2007 HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" hier: - Auswirkungen der gutachterlichen Stellungnahmen zur Altablagerung Mühlenstraße auf die Planung - Festlegung der Baugrenzen	20.06.2007
94/2007 Rat	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" hier: Erlass einer Veränderungssperre	14.06.2007
63/2007 HoPIA	13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe" hier: - Aufstellungsbeschluss - Erlass einer Veränderungssperre über den Geltungsbereich der zur Aufstellung beschlossenen 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe"	03.05.2007

Leopoldshöhe, den _____

Ortman