

Gemeinde Leopoldshöhe

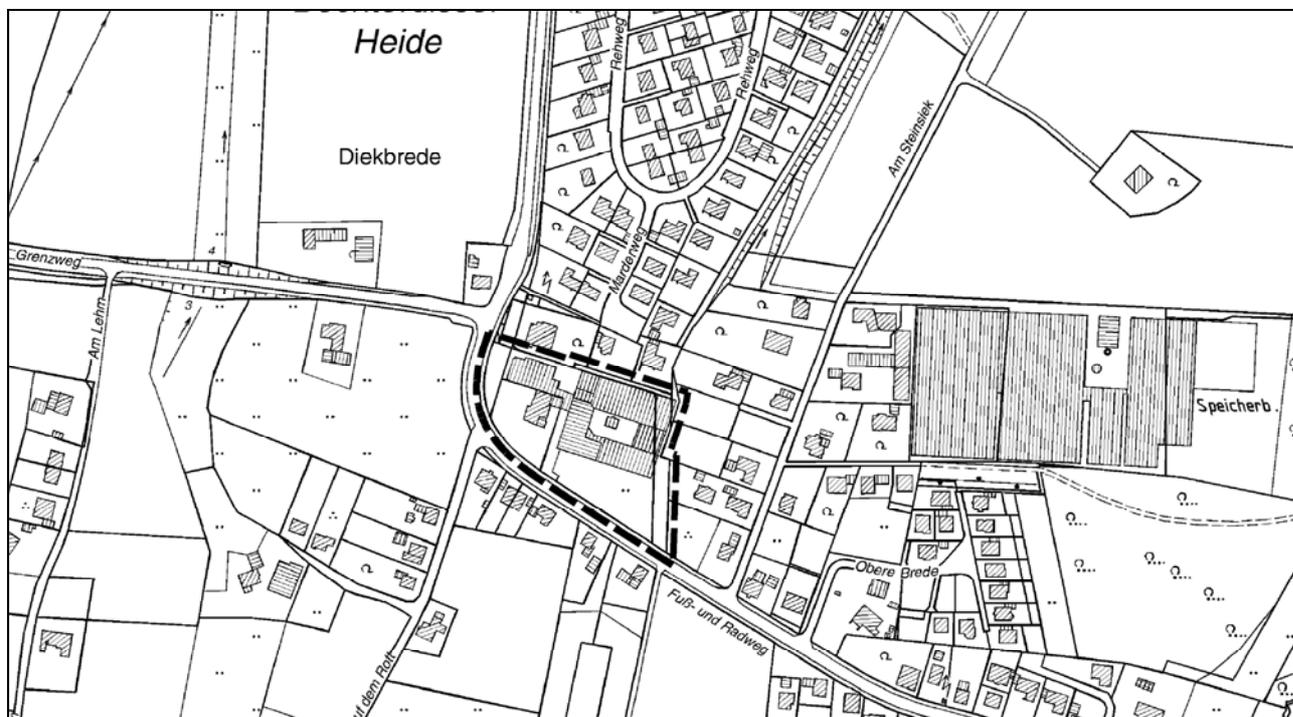
Der Bürgermeister



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/04 "Fillies-Gelände"

Ortsteil: Bechterdissen

Plangebiet: Teilbereich nördlich der Heeper Straße (K 2) / östlich des Grenzweges / westlich "Am Steinsiek"



Begründung

Verfahrensstand: SATZUNG

gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
2	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	2
3	Verfahren	3
4	Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan	4
5	Situationsbeschreibung	4
5.1	Örtliche Gegebenheiten	4
5.2	Derzeitiges Planungsrecht	5
6	Belange des Städtebaus	5
6.1	Planungskonzept	5
6.2	Planungsalternativen	6
7	Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.3	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
7.4	Baugestalterische Festsetzungen	7
7.5	Grünordnerische Festsetzungen	8
8	Belange der Verkehrserschließung	8
8.1	Verkehrsflächen	8
8.2	Stellplätze	9
8.3	Fahrrechte zugunsten der Anlieger	9
9	Belange der Ver- und Entsorgung	9
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	9
9.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung	10
10	Belange der Umwelt	10
10.1	Umweltprüfung	10
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	11
10.3	Artenschutz	11
10.4	Immissionsschutz	13
10.5	Boden- und Gewässerschutz	16
10.6	Klimaschutz / Energieeffizienz	16
11	Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege	17
12	Belange der sozialen Infrastruktur	17

Ortsteil: Bechterdissen
Plangebiet: Teilbereich nördlich der Heeper Straße (K 2) / Östlich des Grenzweges / Westlich „Am Steinsiek“

Verfahrensstand: SATZUNG gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bechterdissen (Gemarkung Bechterdissen) in der Flur 2 und umfasst die Flurstücke 36 tlw., 262, 360, 361, 362, 363, 387 und 407.

Das Gebiet umfasst die Flächen der ehemaligen Möbelfabrikation sowie der Verkaufsräume, Verwaltungsräume und des betriebsgebundenen Wohnens des aufgegebenen Standortes der Fa. Fillies.

Der Standort befindet sich östlich des Zentrums des Ortsteiles Asemissen mit seinen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Versorgung.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,07 ha und wird begrenzt

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 355, 356, 357, 261, 260, 205 und das Flurstück 36 querend,

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 890 tlw., 1131, 1199 und 755 jeweils in der Flur 4.

Im Süden und Westen: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 904 der Flur 4 und durch die östliche Grenze des Flurstückes 386 der Flur 2 (Heeper Straße).

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/04 „Fillies-Gelände“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Im Planverfahren gefertigte Fachgutachten:

"Artenschutzprüfung" (Höke - Landschaftsarchitektur, Bielefeld, März 2013),

"Schalltechnisches Gutachten" (AKUS GmbH, Bielefeld, März 2013)

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Planung ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers, der Nachfrage nach infrastrukturell gut erschlossenen Wohnungen durch die Nachnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Heeper Straße im Ortsteil Bechterdissen mit einem Wohnungsbau in offener Bauweise nachkommen zu wollen.

Ziel des Antrages ist die Aufplanung der Fläche zur Schaffung des Bauplanungsrechtes von sechs zweigeschossigen Gebäuden zzgl. Staffelgeschoss mit jeweils fünf bzw. sechs Wohnungen sowie vier Reihenhauszeilen mit jeweils maximal vier Einheiten als ein städtebauliches Ensemble.

Die Gemeinde Leopoldshöhe macht mit der Entsprechung des Antrages mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum

Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung / Schaffung von Wohnraum).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche im Sinne der Nachnutzung einer Gewerbebrache im Innenbereich in stadträumlich gut integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Areals zum Zwecke eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau wird den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen für den Standort entsprochen (siehe 6.2 Planungsalternativen).

Aufgrund der bauleitplanerischen Zielvorstellung einer Nachnutzung der aufgelassenen Betriebsflächen auf dem ehemaligen Firmengelände der Fa. Fillies zum Zwecke einer Wohnbebauung wird der Bebauungsplan Nr. 02/04 „Fillies-Gelände“ aufgestellt.

3 Verfahren

Seit dem 01.01.2007 besteht die Möglichkeit, zur Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Es handelt sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (1,07 ha Plangebiet).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000- / FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

4 Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt für das Plangebiet ebenso "Wohnbaufläche" dar, wie für die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche "Wohnbaufläche" dargestellt ist.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Westlich und südlich der Heeper Straße ist in Gegenlage zu dem Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

5 Situationsbeschreibung

5.1 Örtliche Gegebenheiten

Die ehemals durch einen Möbelbetrieb genutzte Fläche ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Nördlich und östlich grenzen die Wohnbaugrundstücke am Marderweg bzw. "Am Steinsiek" unmittelbar an das Plangebiet.

Im Süden trennt die Heeper Straße die vorhandene Wohnbebauung vom Plangebiet. Westlich der Heeper Straße grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzende Bebauung ist im Westen zweigeschossig mit Satteldach (Höhe rd. 10,00 m) und im Osten eingeschossig mit Sattel- bzw. Pultdach (Höhe rd. 7,00 m). Daran schließt in Richtung Norden ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigtem Dach an.

Die Bebauung östlich des Plangebietes an der Straße "Am Steinsiek" ist gekennzeichnet durch große Baugrundstücke, die in ihrem westlichen Teil überwiegend als Nutz- und Ziergärten genutzt werden. Die Bebauung reicht hier ebenfalls von eingeschossig bis zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudehöhen reichen hier von rd. 9,00 m bis rd. 11,00 m.

Südlich der Heeper Straße ist die Bebauung eingeschossig, jedoch mit einem steilen Satteldach und einem entsprechenden Ausbau des Dachraumes. Hier wird eine Gebäudehöhe von rd. 11,00 m erreicht.

Das Plangebiet ist durch die Betriebsgebäude und –flächen geprägt. Charakteristisch für den Standort ist hier der weithin sichtbare Turm (rd. 18,00 m Höhe mit Zeltdach), der eine zu dem Möbelverkauf gehörende gastronomische Einrichtung beherbergte.

Die Betriebsaufgabe der Fa. Fillies erfolgte an dem Standort im Jahr 2003.

Innerhalb des Betriebsgeländes waren eine Möbelproduktion und ein Möbelverkauf ansässig. Das Betriebsgebäude der Produktion / Ausstellung (Höhe rd. 6,00m - 8,00 m) wurde in den 1980er Jahren durch einen zusätzlichen Hallenanbau (Einrichtungszentrum) in einer Höhe von rd. 5,00 m, südlich der Produktion, ergänzt. Dieser Anbau zeigt sich heute deutlich durch die orangene Metallfassade, der bis zur Heeper Straße eine Grünfläche vorgelagert ist.

Westlich der Produktion / Ausstellung befanden sich die Verwaltungsräume und weitere Ausstellungsflächen in einem nach Westen ausgerichteten dreigeschossigen Gebäude mit Walmdach mit einer Höhe von rd. 14,00 m. Das Gebäude war mit dem betriebsgebundenen südlich angrenzenden Wohnhaus verbunden, welches mit seinem steilen Satteldach eine Höhe von rd. 11,00 m erreicht. Dem Wohnhaus ist zur Heeper Straße vorgelagert der zum Wohnhaus gehörende Garten.

Der Standort war von drei Seiten erschlossen. Die Zufahrt von der Heeper Straße im

Süden diene der Kundenzufahrt des Einrichtungs-Centers (Abholung).

Im Westen befand sich ebenfalls eine Kundenzufahrt mit angeschlossenem Stellplatzbereich sowie unmittelbar an der nördlichen Grenze verlaufend die Zufahrt zur Produktion bzw. Ausstellung für LKW (Anlieferung).

Das Plangebiet stellte sich aufgrund seiner Funktion als von den benachbarten Bereichen abgeschlossener Standort dar, welcher durch seine zwei "offenen" Seiten an der Heeper Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung erfährt.

Die vorhandene Bebauung setzt sich heute bereits aufgrund der Vorprägung der vergangenen gewerblichen Nutzung von den umgebenden Flächen ab, dass dieser Charakter bereits ein Merkmal für den Standort darstellt.

Das Plangebiet liegt in sehr guter fußläufiger Entfernung / Erreichbarkeit zu dem Ortsteilzentrum Asemissens, welches mit den Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen östlich des Gebietes liegt.

5.2 Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zurzeit im sog. unbeplanten Innenbereich. Diese Beurteilung gilt auch für die östlich des Plangebietes angrenzenden Baugrundstücke bis zur Straße "Am Steinsiek". Ebenfalls im unbeplanten Innenbereich liegt das Wohngebäude nordwestlich der ehemaligen Betriebszufahrt.

Die sonstigen nördlich des Plangebietes angrenzenden Baugrundstücke befinden sich in dem Bebauungsplan Nr. 02/01 "In der Heide", der für diese innerhalb eines "Allgemeinen Wohngebietes" eine zwingende Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festsetzt.

Die Wohnbebauung südlich der Heeper Straße liegt im sog. Außenbereich.

6 Belange des Städtebaus

6.1 Planungskonzept

Das Konzept sieht innerhalb des Plangebietes vor, Geschosswohnungsbau mit zwei Geschossen zzgl. eines Staffelgeschosses im westlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes zu errichten.

Dabei sollen jeweils drei Gebäude mit fünf bzw. sechs Wohneinheiten entstehen.

Die Gebäude erreichen Höhen von 10,20 m und sind mit einem Abschluss als Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach vorgesehen.

Die Gebäude sollen allesamt barrierefrei errichtet werden, so dass sämtliche Geschosse durch einen hydraulischen Aufzug im Gebäude auch aus der Tiefgarage erreicht werden können.

Es soll ein Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen geschaffen werden, wobei der Wohnungsmix von 2-Zimmer- (rd. 70 m²) bis 4-Zimmer-Wohnungen (rd. 150 m²) reichen soll.

Im Osten des Plangebietes ist die Errichtung von vier Reihenhauszeilen mit jeweils maximal vier Einheiten vorgesehen. Auch hier ist eine Bebauung mit zwei Geschossen sowie einem abschließenden Staffelgeschoss beabsichtigt.

Insgesamt sind in dem Plangebiet 48 Wohneinheiten vorgesehen.

Sämtliche Baukörper sind nach Westen ausgerichtet, dabei erhalten die Reihenhäuser ihre Gärten im Westen, die Freisitze der Stadtvillen werden ebenfalls nach Westen ausgerichtet.

Mit der einheitlichen Wahl der Bebauungstypologie ist eine deutliche Ablesbarkeit eines eigenständigen Quartiers möglich.

Prägend für das Konzept ist die sehr offene Bauweise, die es bei jeder der Stadtvillen zulässt, eine große, den Baugrundstücken zuzurechnende Garten- / Freifläche zu berücksichtigen. Diese finden ihre Ergänzung in einem privaten Wegesystem in dem Gebiet, mit seinen Quartiersplätzen und Spielflächen. Das gesamte Plangebiet wird zu den Nachbargrundstücken und zur Heeper Straße mit einer Eingrünung im Sinne einer Einfriedung abgepflanzt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der Planbereich ist ausreichend über die umgebenden Verkehrsflächen direkt erschlossen.

6.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nachnutzung der Gewerbebrache werden nicht gesehen.

Eine Fortführung / Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung an dem Standort im Sinne eines misch- oder gewerbegebietstypischen Betriebes ist vor dem Hintergrund der Lage des Standortes innerhalb des wohngenutzten Umfeldes nicht zweckmäßig.

Einerseits wären durch die Wohnnutzung Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit notwendig, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu erwarten.

7 Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO erfolgen.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig sein, während die Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

ausgeschlossen werden sollen.

Mit den Nutzungsarten sollen ausschließlich die Wohnnutzung und die in diesem Bereich möglichen Wohnfolgeeinrichtungen zulässig werden. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb des Baugebietes sollen z.B. sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe deshalb auch nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist für das gesamte Allgemeine Wohngebiet zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 1,2 festgesetzt. Dabei sollen sog. Garagengeschosse, also Geschosse oder Geschossteile, die ausschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen, gemäß § 21a (1) BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise, wobei für die Stadtvillen der Zusatz "Einzelhaus" und für die Reihenhäuser ein entsprechender Zusatz erfolgt.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung geht einher mit der Beschränkung der Wohneinheiten auf

- maximal eine Wohnung pro Reiheneinheit sowie
- maximal fünf bzw. sechs Wohnungen pro Einzelhaus.

Die Regelung ergeht vor dem Hintergrund, den potentiellen Zu- und Abgangsverkehr hier im Wesentlichen auf die sich daraus potentiell ergebende Zahl der Wohneinheiten in dem Gebiet zu beschränken.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird bewusst dem Planungskonzept im Sinne der Festsetzung von gebäudebezogenen Baufenstern nachgekommen. Die in dem Konzept dargestellte und beabsichtigte Verteilung der Baukörper in dem Plangebiet soll erreicht werden. Daher wird von der Festsetzung zusammenhängender "Bauteppiche" abgesehen.

7.3 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit zu der Festsetzung der Maximalgeschossigkeit und der zulässigen Dachform mit einer Gebäudehöhe von 10,20 m für die Stadtvillen (Geschosswohnungsbau) bzw. 10,00 m für die Reihenhäuser festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO wird analog zur Lage der Heeper Straße eine NHN-Höhe von 130,00 m festgesetzt.

7.4 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden auf die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung beschränkt.

Um in dem Gebiet eine einheitliche Gestalt hinsichtlich der Dachlandschaft zu erhalten, wird in dem Plangebiet ausschließlich das Flachdach bzw. geneigte Dach mit einer maximalen Neigung von 10° festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baufenster und der daraus resultierenden Stellung der Gebäude in dem Plangebiet erlaubt die zusätzliche Regelung der Dachlandschaft hier die Schaffung eines eigenständigen, zusammenhängenden städtebaulichen Ensembles.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

In den Randbereichen des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB im Sinne einer Einfriedung festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Sinne einer Einfriedung eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimische Gehölzen auszubilden.

Pro Einzelhaus, Doppelhaus bzw. Reihenhauszeile ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar und bei der Bauantragsstellung im Lageplan einzutragen.

8 Belange der Verkehrserschließung

8.1 Verkehrsflächen

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen bzw. es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Heeper Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Teilung des an- und abfahrenden Verkehrs in zwei Verkehrszellen.

Dabei wird der Verkehr der Stadtvillen mit seinen maximal 33 Wohneinheiten im Nordwesten des Gebietes an die Heeper Straße mit der Tiefgaragenzu- und -abfahrt angeschlossen.

Für die Reihenausbebauung (maximal 15 Wohneinheiten) erfolgt die Zu- und Abfahrt zu der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Südwesten des Plangebietes.

Bezüglich der potentiellen Verkehrsbelastung durch den Anschluss der Teilbereiche an das vorhandene Verkehrsnetz ist von folgender rechnerischen Größe nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95, Anhang 2, Köln 1995) maximal auszugehen:

33 Wohneinheiten x max. 0,35 Kfz/Spitzenstunde = maximal 11 Kfz pro Spitzenstunde (7.00 - 8.00 Uhr / 16.00 - 17.00 Uhr),

15 Wohneinheiten x max. 0,35 Kfz/Spitzenstunde = maximal 5 Kfz pro Spitzenstunde.

Bei einer Überplanung des Gebietes im Sinne eines Einzelhausgebietes wäre von folgenden Zahlen auszugehen:

Plangebiet 10.700 m²; unter Berücksichtigung von 15 %- Verkehrsflächen in dem Gebiet: 9.095 m² Nettobauland für Einzel- und Reihenhäuser; bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 m² = 18 Baugrundstücke x 2 Wohneinheiten = 36 Wohneinheiten = maximal 13 Kfz pro Spitzenstunde

Die Verkehrsbelastung, die mit der Überplanung der Gewerbebrache mit Stadtvillen / Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäusern verbunden ist, bedeutet keine nachteilige Wirkung für das Verkehrsnetz bzw. die Heeper Straße und ergibt keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung gegenüber einer Planung eines Einzelhausgebietes.

Das Plangebiet ist mit der Bushaltestellen in dem Grenzweg an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei den in dem Plangebiet liegenden Bau- und Buchgrundstücken, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind, wird es sich ausschließlich um private Flächen handeln.

Auf öffentliche Wegeführungen bzw. die Berücksichtigung von mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen wird in dem Gebiet bewusst verzichtet.

tet.

Die Herstellung und der Umfang einer Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer soll hier den Grundstückseigentümern vorbehalten werden.

8.2 Stellplätze

Die Andienung einer Tiefgarage für den Stellplatzbedarf der Stadtvillen soll durch einen Anschluss an die Heeper Straße im Bereich der ehemaligen betrieblichen LKW-Zufahrt erfolgen.

Die Reihenhausbauung im Osten erhält eine Gemeinschaft-Stellplatzanlage, welche im Süden von der Heeper Straße aus erschlossen wird. Hier sind Besucherstellplätze ebenso vorgesehen wie auf einer weiteren Stellplatzfläche an der Heeper Straße im Südosten.

Das Angebot für den ruhenden Verkehr wird in dem Plangebiet ausreichend vorgesehen, so dass kein Parkverkehr in der Heeper Straße zu erwarten ist.

8.3 Fahrrechte zugunsten der Anlieger

Innerhalb der am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Zufahrt zur Tiefgarage wird eine mit einem Fahrrecht zugunsten des nördlich an das Plangebiet grenzenden Anliegers (Flurstück 261) festgesetzt. Damit wird der heutigen Erschließung dieses Grundstückes weiter entsprochen, welche über die ehemalige LKW-Zufahrt an gleicher Stelle erfolgte.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungsstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich im Mittel ein Anspruch von 48 m³/h, die über die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten sind. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Wohngebiete mittlerer Dichte, darunter fällt das Vorhaben sowie die Umgebungsbebauung, wird der Mindestbedarf bei 48 m³/h bzw. bei 96 m³/h gesehen. Diese Mengen können über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Zurzeit ist ausschließlich die Schmutz- und Regenwasserentsorgung öffentlich für einen Teilbereich des Plangebietes im Südosten als gesichert anzusehen. Hier kann aufgrund der Topografie eine Einleitung in die Kanalisation der Heeper Straße erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt heute für das ehemalige Betriebsgelände über eine Leitung im Norden nach Norden in die Kanalisation im Marderweg.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen

war.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb einer genehmigten Kanalnetzplanung für die Niederschlagswasserentwässerung.

Gemäß dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Leopoldshöhe ist das Plangebiet bislang nicht an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen.

Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt heute über Kanäle mit privater Durchleitungsvereinbarung auf Flächen Dritter in das Gewässer Pansbach nordöstlich des Plangebietes.

Diese Vereinbarungen gelten für den status quo, der vorhandenen / ehemaligen gewerblichen Nutzung.

Diese Vereinbarungen sind zu erneuern. Auf dieser Grundlage ist eine Einleitungserlaubnis, die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Änderung einer bestehenden Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe nach den §§ 8 - 13 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.

Dieses auch, obwohl mit der geplanten Wohnnutzung eine Entsiegelung der Fläche einhergeht, wobei die versiegelte Fläche bei rd. 2.500 m² liegen wird. Derzeit weist das Plangebiet eine eine versiegelte Fläche von rd. 5.500 m² aufgrund der gewerblichen Vornutzung auf.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Niederschlagswasserabfluss von derzeit 50 l / sec auf max. 10 l / sec zu drosseln ist und hierfür eine Rückhaltung im Gebiet (ggf. dezentral unterhalb der Gartenflächen) vorzusehen ist und nur zwei Gebäude an der Heeper Straße im Südosten des Plangebietes direkt an die Kanalisation in der Heeper Straße angeschlossen werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten des Abwasserwerkes / Gemeindebetriebes der Gemeinde Leopoldshöhe festzusetzen. Die Durchleitungsrechte sind im Grundbuch einzutragen.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Entsorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Die örtliche Situation gibt eine Energieversorgung über Gas vor. Eine Anbindung an das bereits vorhandene Gasleitungsnetz ist möglich. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Das Plangebiet kann durch die gemeindliche Abfallentsorgung angefahren werden. Für den Abfuhrtag sind entsprechende Sammelstellen für die Müllbehälter an den umliegenden Straßen in dem Plangebiet vorzusehen.

Die Baugrundstücke in dem Plangebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Gemeinde Leopoldshöhe in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

In dem Plangebiet ist entsprechend dem Stellwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen möglich, so dass ein Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung problemlos umgesetzt werden kann.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

10.2 Natur- und Landschaftsschutz

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit der Bauleitplanung ist eine "Artenschutzprüfung" (Höke - Landschaftsarchitektur, Bielefeld, März 2013) erstellt worden.

Zur Bewertung der zu erwartenden vorhabensspezifischen Auswirkungen wurden das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Gebäude“, „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Äcker, Weinberge“, „Fettwiesen- und weiden“, „Säume, Hochstaudenfluren“ und „Fließgewässer“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt. Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Betroffene Lebensraumtypen im Plangebiet sind „Gebäude“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“. Im näheren Umfeld befinden sich Baumreihen, Feldgehölze, Wohngebäude mit Ziergärten, Äcker, Fettwiesen und –weiden sowie ein Bach.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden. Es erfolgte am 12. März 2013 eine Begehung des Untersuchungsgebiets zur Untersuchung der Gebäude und Gehölze. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für die Messtischblätter 4017 „Brackwede“ und 4018 „Lage“ für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 65 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 12 Säugetierarten, 46 Vogelarten, 5 Amphibienarten und 2 Reptilienarten. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von Arten aus (LANUV 2013A).

Als Konfliktarten wurden folgende Fledermaus- und Vogelarten ermittelt:

Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Mehlschwalbe.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann unter Anwendung der unten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Vorhabensspezifisch sind weder im Bereich des Plangebiets noch in der Umgebung Störwirkungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu erwarten.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermausarten und der Mehlschwalbe gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen und ggf. der Schaffung von Ersatzquartieren ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/04 „Fillies-Gelände“ löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen und ggf. der Schaffung von Ersatzquartieren keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

Fledermäuse

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober durchgeführt werden. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen.

Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter aufgenommen werden.

Der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

Um ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten weiterhin zu gewährleisten, müssen vor Beginn des Abrisses vier Sommerquartiere und zwei Überwinterungsquartiere im Umfeld des Plangebietes angebracht werden. Für die Sommerquartiere sind Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH zu verwenden, die an Gebäuden oder Bäumen angebracht werden können. Für die Überwinterungsquartiere sind Schwegler Großraum- und Überwinterungshöhlen 1 FW oder Schwegler Fledermaus - Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ zu verwenden.

Hinweis: Die Schwegler Großraum- und Überwinterungshöhle 1 FW ist an Gehölzen und das Schwegler Fledermaus - Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ an Gebäuden anzubringen. Geeignete Standorte wären die benachbarten Gebäude sowie das Ufergehölz und der kleine Wald im Nordosten des Untersuchungsgebiets (im Bereich der Kreuzung Am Steinsiek/Hasenweg). Die Kästen sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3,00 und 5,00 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.

Mehlschwalbe

Der Abriss der Gebäude (im Falle einer Besiedlung durch die Mehlschwalbe) muss außerhalb der Brutzeit (Mai bis September), also zwischen dem 01. Oktober und dem

30. April erfolgen.

Bei einer Nichtbesiedlung durch die Mehlschwalbe und/oder anderer Gebäude bewohnender Vogelarten kann von der Bauzeitenbeschränkung in Bezug auf Vogelarten verzichtet werden. Findet eine Besiedlung durch andere Vogelarten statt, so dürfen die Gebäude nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgerissen werden.

Es müssen im näheren Umfeld des Plangebiets vor dem Abriss Ersatzbrutstandorte für die Mehlschwalbe geschaffen werden. Hierzu müssen insgesamt mindestens 10 künstliche Schwalbennester in Gruppen (Schwegler Mehlschwalbennest Nr. 9A zum Aufhängen unter Dachvorsprüngen, Schwegler Mehlschwalben-Fassadennest Nr.11 zum Aufhängen unter Dachvorsprüngen oder an der Fassade) an den umliegenden Gebäuden des Plangebiets angebracht werden. Die Nisthilfen sollten in mindestens 2,00 m Höhe an der wetterabgewandten Seite montiert werden. Montageorte mit hellem Untergrund oder Holzverschalung werden bevorzugt angenommen.

Alternativ zu der Anbringung von künstlichen Nestern am Gebäude kann auch ein Schwalbenhaus (z. B. „Krofdorfer Schwalbenhaus“) im näheren Umfeld des Plangebietes aufgestellt werden. (Hinweis: Das „Krofdorfer Schwalbenhaus“ besteht aus einem quadratischen (auch sechs- oder achteckigen) z.B. blechbedeckten Zeltdach von ca. 2,00 m Kantenlänge. Das Schwalbenhaus wird auf einem Mast in mindestens 4,00 m Höhe montiert. An dem Schwalbenhaus werden künstliche Schwalbennester angebracht. Das Schwalbenhaus sollte nach Möglichkeit in Sichtweite zu vorhandenen Nestern aufgestellt werden.)

Fäll- und Rodungsarbeiten sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

10.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch nicht störende Nutzungen geprägt. Immissionen durch Gewerbebetriebe liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Stellplätze / Tiefgarage

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Eine über den Normalfall hinausgehende Schutzwürdigkeit lässt sich insofern weder aus einer gesteigerten subjektiven Empfindlichkeit eines konkreten Nachbarn noch aus einer besonderen baulichen Situation auf seinem eigenen Grundstück herleiten.

In dem hier vorliegenden Fall werden durch die Stellplatz-Nutzung im Sinne der Tiefgaragenzu- und -abfahrt an der nördlichen Plangebietsgrenze Geräuschimmissionen verursacht werden.

In einem "Schalltechnischen Gutachten" (AKUS GmbH, Bielefeld, März 2013) wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Stellplätze in der Tiefgarage sowie den nach der Parkplatzlärmmstudie (Bayr. Landesumweltamt, 2007) anzusetzenden Bewegungen pro Stellplatz an den benachbarten Wohnhäusern Geräuschimmissionen von < 46 dB(A) tags / < 43 dB(A) nachts erreicht werden. Damit sind die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet. Dabei wird unterstellt, dass die Regenrinnen der Tiefgarageneinfahrt lärmarm ausgebildet werden.

Straßenverkehrslärm

Bzgl. des Straßenverkehrslärms ist der potentielle Lärm der südlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Heeper Straße (Kreisstraße 2) zu berücksichtigen.

Nach dem Ergebnis "Schalltechnischen Gutachtens" (AKUS GmbH, Bielefeld, März 2013) erreichen die Pegel tags Werte von < 47 dB(A) im nordöstlichen Teil und bis hin zu 61 dB(A) unmittelbar an der Heeper Straße.

Nachts treten im Plangebiet Werte von < 38 dB(A) im nordöstlichen Teil und bis hin zu 53 dB(A) an der Heeper Straße auf.

Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet werden im nordöstlichen Teil des Plangebietes eingehalten. In einem ca. 30 m breiten Streifen parallel zur Heeper Straße werden diese überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts), in denen das Wohnen allgemein zulässig ist und somit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach BauGB entsprochen werden kann, werden auch dort eingehalten.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Beurteilung der Festsetzung zu treffender Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde.

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines Wohnstandortes. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt und wenig wirtschaftlich an dem Standort etabliert werden könnte (siehe Planungsalternativen).

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Heeper Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung, die sich als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Da diese charakteristische, straßenbegleitende Stellung der Gebäude nicht verändert werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden, der bereits baulich genutzt war und sich in einem Umfeld mit Wohnbebauung befindet.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine auch straßenbegleitende Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aktiver Lärmschutz (Wand oder Wall) kann im vorliegenden Fall wegen der Höhe der geplanten Objekte (2-geschossig mit einem Staffelgeschoss) und der städtebaulichen Idee keine Lösung sein. Bei einem zu schützenden 1. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärmschutzmaßnahmen ca. 5 m betragen. Ein Lärmschutzwall in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage erfahrungsgemäß i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgeräusche erreichen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen entlang der Heeper Straße geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll. Passive Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht festzusetzen, da in dem gesamten Plangebiet auch ohne Schallschutz gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegen ist. Die Pegel haben in den mischgebietytisch belasteten Bereichen an der Heeper Straße gegenüber den wohngebietstypischen Werten einen belästigenden Charakter. Mit einer üblichen Isolierfenster-Konstruktion und Außenbauteilen, die der Schallschutzklasse 2 entsprechen, sind im Innenraum Pegel von < 40 dB(A) tags / <30 dB(A) nachts zu erreichen.

Ein Lärmschutz ist somit aus Gründen des städtebaulichen Immissionsschutzes nicht vorzusehen, sondern kann hier der sog. "architektonischen Selbsthilfe" des Bauherrn in dem entsprechenden Teil des Plangebietes überlassen werden. Dieses umso mehr, da aufgrund der o.g. Ausführungen ein Schutz des sog. Außenwohnbereiches nicht erforderlich ist.

Der im Plangebiet betroffene Lärmpegelbereich von < 54 dB(A) nachts wird zur Orientierung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Luftreinhaltung

Entlang der angrenzenden Heeper Straße ist aufgrund des Verkehrsaufkommens (rd. 3.200 Kfz/24 h) unter Berücksichtigung der vorhandenen offenen Bauweise sowie dem anschließenden Freiraum nicht von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand wird unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung davon ausgegangen, dass der NO₂-Jahresmittelwert den Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ bei einer Randbebauung an den Straßen eingehalten bzw. unterschritten wird.

10.5 Boden- und Gewässerschutz

Für den Abbruch der Gebäude bzw. die Baureifmachung des Plangebietes wird ein Abbruchantrag mit einer Gefährdungsabschätzung einschließlich einer abfalltechnischen Bewertung erstellt werden.

Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Entsorgung wird durch den begleitenden Fachgutachter nach Abschluss der Abbrucharbeiten ein Bericht erstellt, in dem die Nutzungsverträglichkeit nachgewiesen wird.

Im Bauleitplanverfahren kann somit von einer geräumten und unbelasteten (Altlasten, Altablagerung) / sanierten Fläche ausgegangen werden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Mit der Planung ist eine Innenentwicklung / Nachverdichtung / Brachflächenentwicklung mit einer Wohnbebauung vorgesehen. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß der geplanten Wohnbebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Belange des Gewässerschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz

Aufgrund der bereits vor der Planung bestehenden Flächenversiegelung wird sich durch das aktuelle Planvorhaben keine Verschlechterung der mikro- und bioklimatischen Bedingungen ergeben.

Mit der Entsiegelung der Gewerbebrache ergibt sich die Möglichkeit hier den Charakter eines Stadt-Klimatopes in ein gering klimaempfindliches Stadtrand-Klimatop zu erreichen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1(7) BauGB zu berücksichtigen.

Zur Erreichung des Klimazieles ist insbesondere ein Ausbau der klimafreundlichen und ressourcenschonenden Wärmeversorgung sinnvoll.

Für das Plangebiet bietet sich zur Standard-Wärmeversorgung (Brennwerttechnik und Solar) auch eine Wärme- und Stromversorgung durch eine Mikro-BHKW – Lösung an.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind mit der Novellierung des BauGB Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, die als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwandt werden kann.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Aufgrund dieser Regelung wird auf eine Festsetzung eines Standortes z.B. für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

11 Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

12 Belange der sozialen Infrastruktur

Auswirkungen auf die soziale aufgrund des ab 01.08.2013 allgemein geltenden gesetzlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege ab dem 1. Lebensjahr, sowie bei gleichzeitigem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung ab dem 3. Lebensjahr besteht das Erfordernis, neue Kindertageseinrichtungen bis zu diesem Datum bezugsfertig hergestellt zu haben.

Der sich für das Planungsgebiet innerhalb des Sozialraumes Asemissen / Bechterdisen ergebende Bedarf und dessen Deckung kann noch nicht verlässlich prognostiziert werden, da der real abgefragte Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren noch nicht verlässlich absehbar ist und einer ansteigenden Dynamik unterliegt. Die Si-

tuation muss insgesamt beobachtet werden.

Es sind rein rechnerisch folgende Schülerzahlen zu berücksichtigen:

$48 \text{ WE} \times 1,5 \text{ Kinder} = 72 \text{ Kinder} : 18 \text{ Jahrgänge} = 4 \text{ Kinder}$.

Sollten sich die vorliegenden Daten zur Schülerentwicklung und die rechnerischen Größen für die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler, die sich aus der Realisierung ergeben können, bestätigen, kann gesagt werden, dass die unterrichtliche Versorgung im Rahmen der bestehenden Schule sichergestellt werden kann.

Die zu schaffenden Wohneinheiten lösen einen Spielplatzbedarf aus. Da es sich um eine relativ geringe Anzahl von neuen Wohnungen handelt, kann der Bedarf auf einem zu errichtenden privaten Spielplatz auf der privaten Grundstücksfläche des Plangebietes gedeckt werden.

Auswirkungen auf die Seniorenbetreuung sind durch die Bauleitplanung zurzeit nicht zu erkennen.

Leopoldshöhe, im Juni 2013