

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen

Gebiet: Flurstücke

Gemarkung Nienhagen

Begründung

Verfahrensstand:
Satzung

Februar 2014

Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Tel. 0521-966620; Fax. 0521-9666222 E-Mail: info@enderweit.de

Bearbeiter:

Detlev Winkler
Dipl.-Ing., Stadtplaner (AKNW, SRL)

Arthur Weinstein
Dipl.-Ing.

In Zusammenarbeit mit:

Gemeinde Leopoldshöhe
Fachbereich III Planen / Bauen / Umwelt

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Verfahren	4
4	Raumordnung und Landesplanung	5
5	Flächennutzungsplan	5
6	Landschaftsplan	5
7	Situationsbeschreibung	5
7.1	Örtliche Gegebenheiten	5
7.2	Derzeitiges Planungsrecht	5
8	Belange des Städtebaus	6
9	Belange der Verkehrserschließung	6
10	Belange der Ver- und Entsorgung	7
10.1	Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser	7
10.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
10.3	Abfallbeseitigung	7
11	Belange der Umwelt	7
11.1	Artenschutz	7
11.2	Immissionsschutz	8
11.3	Bodenschutz	8
12	Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege	9
13	Flächenbilanz	9

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Ortsteil Nienhagen. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Nienhagen und hat eine Größe von rund 1.170 m².

Der Änderungsbereich beschränkt sich wegen des alleinigen Planungszieles, die überbaubare Fläche geringfügig zu erweitern, auf die privaten Grundstückflächen im festgesetzten Wohngebiet.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Einziges Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von bislang unbebauten Grundstücksteilflächen für eine zusätzliche Wohnbebauung.

Hier bietet sich ein kleinflächiges Nachverdichtungspotential, um eine vorhandene Lücke innerhalb der Bebauung zu schließen.

3 Verfahren

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.11.2010 beschlossen, dem Antrag der Grundstückseigentümer auf Erweiterung des überbaubaren Bereiches zuzustimmen.

Um diese Planung nunmehr bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“.

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die vereinfachte Bebauungsplanänderung gefasst. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag in der Zeit vom 29.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, die grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung hatten.

Weiterhin wurde das private Entsorgungsunternehmen, welches zur Zeit in dem Gebiet tätig ist, informell zur Planung beteiligt, um eine Einschätzung hinsichtlich der angrenzenden Wendeanlage zu bekommen. Demnach kann eine Entsorgung nur garantiert werden, wenn die Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgebaut wird. Ansonsten käme alternativ ein Sammelplatz in Betracht.

Die sich aus dem Sachverhalt ergebenden verschiedenen Gesichtspunkte wurden in der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses am 30.01.2014 ausführlich erörtert und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen.

Aus städtebauliche Gründen soll ein Ausbau nicht erfolgen, sondern die Wendeanlage so belassen werden, wie diese auch in den Parallelstraßen Meisenstraße, Zeisigweg und Nachtigallenweg baugleich vorhanden sind.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr gem. § 10 (1) als Satzung zu beschließen.

4 Raumordnung und Landesplanung

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

5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt den westlichen Teil des Änderungsgebietes als „Wohnbaufläche“ dar. In Folge dessen ist die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

7 Situationsbeschreibung

7.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Umfeld des Änderungsgebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger, meist offener Bauweise gekennzeichnet. Der hinterliegende Bereich – also das eigentliche Plangebiet - besteht derzeit aus Gartenland, welches sich weitgehend ungenutzt als Wiesenfläche darstellt.

Das Plangebiet (Flurstücksnummern Gemarkung Nienhagen) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ und der 11. Änderung im Bereich der „Weststraße“. Das Grundstück befindet sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.170 m².

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr ist über den nördlich angrenzenden Amselweg gewährleistet.

7.2 Derzeitiges Planungsrecht

Innerhalb des Änderungsgebietes und angrenzend hieran sind sowohl im Urplan, als auch in der 11. Änderung des Ursprungplanes die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ getroffen worden. Im Plangebiet ist überwiegend nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Um eine zu starke Überbauung mit Nebenanlagen u. ä. zu vermeiden, ist zusätzlich private Grünfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bei der Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,3 und bei der Geschossflächenzahl mit einer GFZ von 0,3 geregelt, um auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen eine zu dichte Bebauung zu vermeiden. In dem Änderungsge-

biet ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss mit der Möglichkeit des Dachgeschossausbaues als Nicht-Vollgeschoss. Die Dachform Satteldach ist mit den Dachneigungen von 30° - 45° vorgegeben. Für Garagen sind auch Satteldächer zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen erlaubt. Die Firsthöhe ist auf 9,00 m festgesetzt, wobei der untere Bezugspunkt der Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht.

8 Belange des Städtebaus

Die Grundstückseigentümer haben beantragt, die überbaubare Fläche ihres Grundstückes zu erweitern, um dort die Möglichkeit zu schaffen, ein bis zwei weitere Wohneinheiten errichten zu können.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nicht in Aussicht gestellt werden. Zur Ermöglichung der zusätzlichen überbaubaren Fläche ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Erweiterung der überbaubaren Bereiche ist demnach das einzige Planungsziel der Änderung.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Bestand an diesem Standort sinnvoll, da hier wie in den angrenzenden Flächen ein bis zwei weitere Bauplätze entstehen können und eine Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Die ohnehin vorhandene Infrastruktur kann besser genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund und dem Anlass und dem Ziel der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ werden für das Änderungsgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Die Erweiterung des Baufensters soll nach Norden und Westen erfolgen und der Tiefe der östlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche angepasst werden. Die Erweiterung wird mit dem städtebaulichen Grund der Nachverdichtung begründet. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes werden in einem städtebaulichen akzeptablen Maß erhöht, um dort ein Wohngebäude errichten zu können.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (1 Vollgeschoss, GRZ und GFZ 0,3, Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, Dachform/Dachneigung 30° - 45°, Firsthöhe) werden aus dem vorhandenen B-Plan (Stand 11. Änderung) übernommen.

9 Belange der Verkehrserschließung

Die Kfz-Erschließung des Plangebietes ist über den rund 50m langen Amselweg gewährleistet. Über den Amselweg, dessen öffentliche Verkehrsfläche am Ende wie in den Parallelstraßen Meisenstraße, Zeisigweg und Nachtigallenweg baugleich als kleine Wendeanlage ausgebaut ist, erfolgt derzeit auch die Müllentsorgung, die durch ein privates Entsorgungsunternehmen durchgeführt wird.

Das private Entsorgungsunternehmen ist informell zur Planung beteiligt worden, um eine Einschätzung hinsichtlich der angrenzenden Wendeanlage zu bekommen. Demnach kann eine Entsorgung wie bislang nur garantiert werden, wenn die Wendeanlage für heute gebräuchliche Müllfahrzeuge ausgebaut wird. Ansonsten käme alternativ ein Sammelplatz in Betracht.

Maßgeblich für die Bemessung ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit rund 10m Länge. Je nach Wendeanlagentyp könnte ein optimierter Ausbau im Sinne des Entsorgungsunternehmens zwischen rund 130 bis 200 m² zusätzlicher Verkehrsfläche in Anspruch nehmen, aufgrund der bestehenden Zwangspunkte und Grundstückszuschnitte kämen weitere schlecht nutzbare Restflächen zustande.

Aus städtebaulichen Gründen, die sich u. a. aus der Bestandsituation ergeben, wegen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung des Planungszieles soll ein Ausbau nicht erfolgen, sondern die grundsätzlich funktionsfähige Wendeanlage so belassen werden.

Deshalb werden im Plan keine zusätzlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück untergebracht.

Belange des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

10 Belange der Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes und sind in dem Änderungsgebiet für den Neubaubereich entsprechend zu erweitern.

Das Schmutz- und Regenwasser des Änderungsgebietes soll in die vorhandene Kanalisation entwässert werden.

10.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

10.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist gesichert, eventuell muss künftig hingenommen werden, dass ein Standplatz für Abfallbehälter definiert wird.

11 Belange der Umwelt

Eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt. Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden demnach durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Aus diesen Gründen entfällt auch die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

11.1 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.



Abbildung 1: Luftbild zur Bestandssituation

Auf der zu beplanenden Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben ggf. beanspruchten Umgebung befinden sich keine mehrjährigen Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachflächen oder leerstehende Gebäude.

Auf dem Grundstück bzw. in der Nähe sind keine Vorkommen folgender Tiere bekannt oder bekannt geworden: Fledermausarten (alle), Haselmaus, Wachtel, Rebhuhn, Turmfalke, Kiebitz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule, Steinkauz, Grünspecht, Saatkrähe, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Zauneidechse oder Kammmolch.

Die Bebauungsplanänderung gestattet eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen nach Norden und Westen. Der Einwirkungsbereich dieser nun zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf vorhandene Flächen und Hausgärten (Wiese) in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Wohngebäude. Schützenswerte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich mitten in einem größeren Wohngebiet liegt.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

11.2 Immissionsschutz

Die Belange des gesunden Wohnens sind gewahrt. Immissionskonflikte durch Verkehrs-, Sport-, oder Gewerbelärm sind nicht erkennbar.

11.3 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung wird in dem Bereich auf das für eine Wohnbebauung übliche Maß beschränkt und geht nicht über die im angrenzenden Bereich bislang schon festgesetzten Werte hinaus. Mit der Planung für eine Nachverdichtung wird ein Beitrag zu einer Nutzung

einer innerörtlichen Fläche geleistet. Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich müssen nicht in Anspruch genommen werden.

12 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.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Änderungsgebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Änderungsgebiet: 1.170 m²

darin:

	13. Änderung in der Satzungsfassung	Bisherige Planung
Grünfläche:	383 m ²	1064 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	787 m ²	106 m ²

Gemeinde Leopoldshöhe
Fachbereich III Bauen / Planen / Umwelt
Leopoldshöhe, im Februar 2014

Verfasser:
Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld
Tel. 0521-966620; Fax. 0521-9666222
E-mail: info@enderweit.de