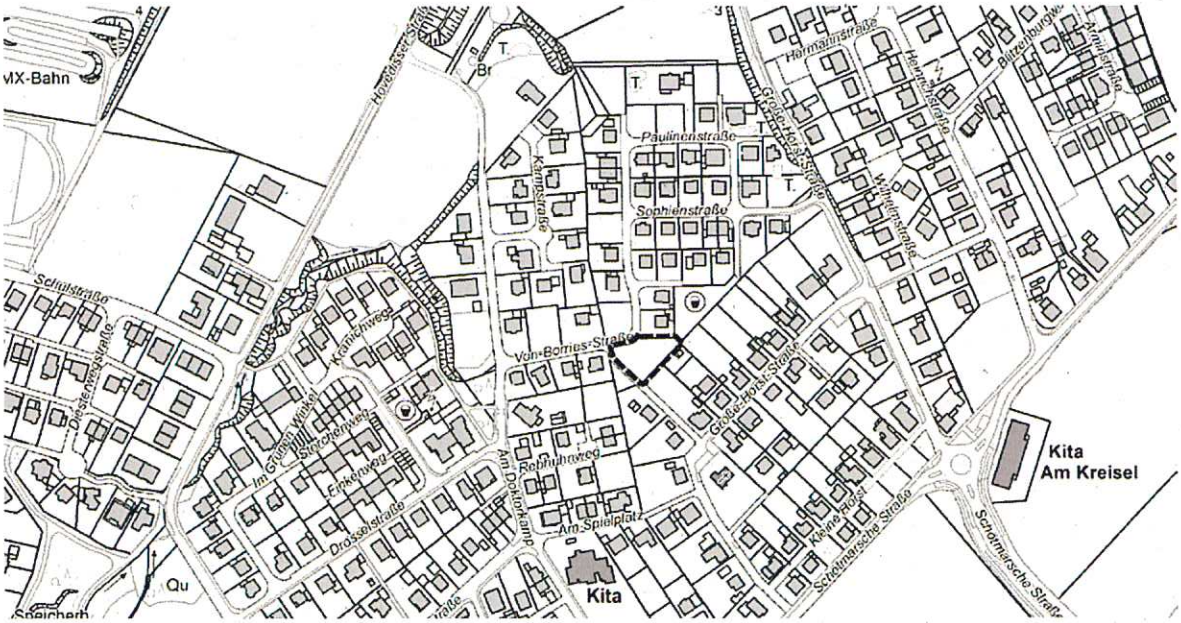
Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister

26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02
„Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A)

Ortsteil: **Leopoldshöhe**

Änderungsgebiet: **Teilbereich südöstlich der Von-Borries-Straße (Spielplatz)**



Begründung

Verfahrensstand: ENTWURF
Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. §§ 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

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 Änderungsgebietes	3
2	Verfahren	3
3	Anlass, Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes	4
4	Auswirkungen der Änderungsplanung	5

Begründung

zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A)

Ortsteil:	**Leopoldshöhe**
Änderungsgebiet:	**Teilbereich südöstlich der Von-Borries-Straße (Spielplatz)**
Verfahrensstand:	**ENTWURF – Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. §§ 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)**

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst das innerhalb der der Gemarkung Leopoldshöhe und hat eine Größe von rd.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.
Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen.

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

2 Verfahren

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG in Anlage A dieser Begründung).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

3 Anlass, Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes

Der im Bebauungsplan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) festgesetzte Spielplatz südöstlich der Von-Borries-Straße hat als gemischt genutzter Spiel- und Bolzplatz zurzeit eine Größe von rd. 1408 m². Dieser Flächenbedarf ist für die Versorgung des Sozialraumes „Leopodshöhe Nord“ nicht mehr erforderlich und kann daher deutlich reduziert werden.
Aus diesem Grund kann der südwestliche Teil des Spielplatzes aufgegeben und zukünftig als Wohnbauland genutzt werden.
Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat bereits in seiner Sitzung im März 2013 beschlossen, diese Teilfläche des öffentlichen Spielplatzes zu veräußern.
Die veräußerte Teilfläche kann somit zukünftig als Wohnbaugrundstück genutzt werden. Eine katasterliche Parzellierung / Vereinigung mit dem westlichen Nachbargrundstück hat bereits stattgefunden
Hierzu ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.
Im Änderungsgebiet wird die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gestrichen und das betreffende Flurstück mit einer Größe von rd. in das südwestlich und nördlich angrenzende festgesetzte Allgemeine Wohngebiet integriert.
Für die verbleibende Fläche in dem Flurstück 1908 wird weiterhin die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" getroffen.

Für das Änderungsgebiet wird nicht überbaubare sowie überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen übernommen:

Inhalt	Festsetzungen
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Offen (o); Einzel- und Doppelhäuser
Wohneinheiten	maximal zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,4 / 0,4
Anzahl Vollgeschosse	Eins (I)
Hauptfirstrichtung	giebelständig

Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind somit von der Änderung im Wesentlichen nicht betroffen.

Bei der Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird bzgl. der zulässigen Nutzungen für den Änderungsbereich eine Differenzierung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen vorgenommen. Eine solche Differenzierung sieht der rechtskräftige Bebauungsplan zurzeit nicht vor. Vor dem Hintergrund der vor Ort entstandenen Bebauung sollte bei der hier dem Grunde nach in Rede stehenden Baulückenfüllung der Katalog möglicher zulässiger Nutzungen aber nicht mehr zu groß ausfallen.
Aus diesem Grund werden die zulässigen Nutzungen in dem Änderungsbereich auf Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke reduziert. Der Gebietscharakter und die Eigenart eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bleiben damit dennoch gewahrt.

Ebenso verbleibt es bei den für das Plangebiet getroffenen baugestalterischen Festsetzungen:

Inhalt	Festsetzungen
Trauf- und Firsthöhe	maximal 4,50 m bzw. 9,00 m
Dachform	Satteldach
Dachneigung	20° – 50°
Dachausbauten	u.a. 30° -40°

Die Festsetzung zu der Zulässigkeit von Einfriedungen wird entsprechend der zurzeit im Gemeindegebiet getroffenen aktuellen Festsetzungen vorgenommen.

Die Planung stellt dem Grunde nach einen Beitrag zur Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgebietes im Sinne der Innenentwicklung dar.
Für die Überplanung eines einzelnen Grundstücks innerhalb eines solchen Quartiers lässt sich hier ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB herleiten, da die Planung durch die Nachnutzung einer im Innenbereich nicht mehr erforderlichen Freifläche gerechtfertigt ist.
Die Nachverdichtung, die hier mit einer Baulückenschließung vergleichbar ist, stellt keinen Eingriff in die gewachsene Struktur des Wohngebietes dar und führt nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters.
Aus diesem Grund ist der Antrag städtebaulich zu vertreten.
Die Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke.
Mit der Nachverdichtung geht keine Freifläche verloren, die aus klimatischer Sicht einen Beitrag zu einem gesunden Mikroklima leisten.
Die Erschließung der hier neu zu schaffenden überbaubaren Fläche ist durch den Anschluss an die Von-Borries Straße ausreichend gesichert bzw. herzustellen.

4 Auswirkungen der Änderungsplanung

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.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen.
Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben: Für den Änderungsbereich erfolgt eine Wandlung von der Festsetzung "Grünfläche" in "überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche" innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.
Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Zur Bewertung der zu erwartenden vorhabensspezifischen Auswirkungen bzgl. des Artenschutzes wurden das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Fettwiesen und -weiden", „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" und „Gebäude" des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (FIS) überführt.
Es ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Dezember 2015*). Betroffener Lebensraumtyp im Plangebiet ist „Fettwiesen und -weiden".

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 13. November 2015 eine Begehung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.
Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (FIS) nennt für das Messtischblatt 3918 „Bad Salzuflen“, Quadrant 3 für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 25 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind zwei Säugetierarten, 22 Vogelarten und eine Amphibienart. Weitere planungsrelevante Arten werden nicht benannt. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet kein Vor-kommen planungsrelevanter Arten aus (LANUV 2014B).
Konfliktarten wurden nicht ermittelt.

Aus dem Vorhaben / der Planänderung resultiert kein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG.
Die geplante 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (A) löst keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

Es ergeben sich durch die Änderungsplanung keine Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Leopoldshöhe, im Dezember 2015

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

Fachgutachten:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Dezember 2015)