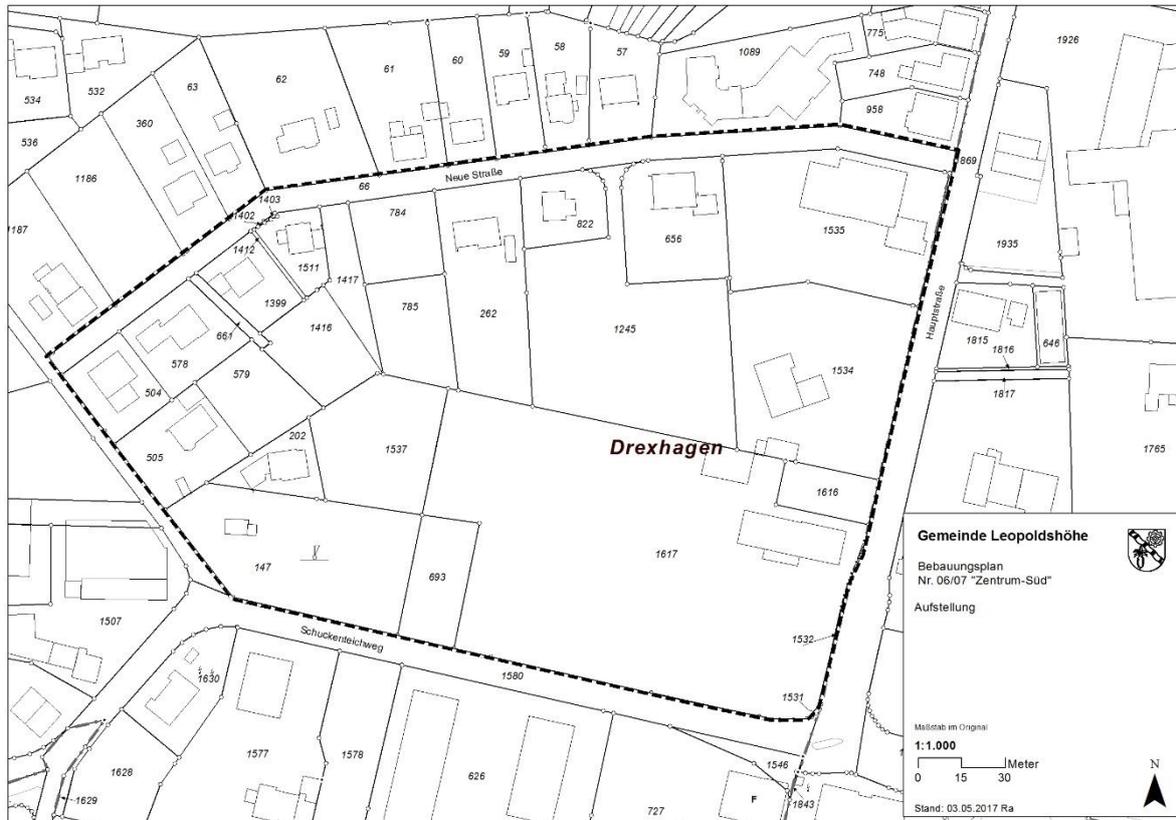


Inhalt

I. Planzeichnung - Verkleinerung	2
II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen	2
III. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen	2
Begründung	3
1. <i>Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes</i>	3
2. <i>Abgrenzung des Geltungsbereiches</i>	3
3. <i>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i>	4
4. <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	4
5. <i>Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren</i>	4
6. <i>Lage im Gemeindegebiet / Umgebung / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse</i>	5
7. <i>Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen</i>	5
8. <i>Immissionsschutz</i>	5
9. <i>Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege</i>	6

I. Planzeichnung - Verkleinerung



II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

II.1 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

III. Öffentliche Bauvorschriften / 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 29.07.2009 (BGBl. I 2542)
- 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)

Begründung

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Leopoldshöhe zwischen der Neuen Straße im Norden und dem Schuckenteichweg im Süden. Die Fläche ist aktuell unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB. Innerhalb des Bereiches finden sich unterschiedliche Nutzungen. Die Fläche liegt in der Nähe des Ortskernes. Den Bereich des Ortseinganges prägt es mit. Der Bereich stellt heute eine Gemengelage dar.

Die Gemeinde möchte für die Grundstücke im Plangebiet Nachnutzungen der Grundstücke und Nachverdichtungen ermöglichen. Flächen im Innenbereich können so einer Bebauung zugeführt werden. Insbesondere die straßenabgewandten Bereiche der Grundstücke können so baulich genutzt werden.

Die Inanspruchnahme des Freiraums wird durch die Planung reduziert.

Die Nutzung des Plangebietes muss durch einen Bebauungsplan vorbereitet werden. Die zukünftigen Nutzungen sollen durch ein Bebauungsplanverfahren konfliktfrei geordnet werden. Zur Nutzung der Grundstücke muss die verkehrliche Erschließung und die Entwässerung gewährleistet werden. Die Flächen zur verkehrlichen Erschließung müssen festgesetzt werden. Zur Entwässerung des Plangebietes müssen private Flächen in Anspruch genommen werden und eine Konzeption erarbeitet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Gestaltung des Ortseinganges positiv mit gestalten.

Eine städtebaulich geordnete Nutzung des gesamten Plangebietes ist nur durch ein gemeinsames Entwicklungskonzept möglich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher notwendig.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das in der Flur 2 der Gemarkung Leopoldshöhe liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 66, Flur 2, Gemarkung Leopoldshöhe (Neue Straße)
- Im Osten durch die Grundstücksgrenzen zwischen der Hauptstraße und den privaten Grundstücken.
- Im Süden durch die Grundstücksgrenzen zwischen der Straße Schuckenteichweg und den privaten Grundstücken
- Im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 1495 (Flur 2, Gemarkung Leopoldshöhe)

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) wie auch als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wird im weiteren Verfahren gestellt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 22. Änderung vom 31.01.2017, stellt die Fläche sowohl als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche und als eingeschränktes Gewerbegebiet dar.

Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im weiteren Verlauf der Planung wird, die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren

Vom Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ wird das Plangebiet nicht erfasst.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt nicht im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Das Bauleitplanverfahren wird als Vollverfahren durchgeführt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bereits im Jahr 2002 hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 06/07 gefasst. Das Bauleitplanverfahren konnte nicht abgeschlossen werden. Ein Hauptgrund für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens war die Steuerung des Einzelhandels im Ortsteil Leopoldshöhe. Das Bauleitplanverfahren wurde nicht abgeschlossen, nachdem der sachliche Grund entfiel. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde damals eine Veränderungssperre erlassen. Diese Veränderungssperre ist nicht mehr in Kraft.

Das Erfordernis, die aktuelle Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“ zu schützen, besteht. Die Gemeinde wird daher von den plansichernden Instrumenten Gebrauch machen. Planungsabsichten, die eine Planung mindestens wesentlich erschweren oder unmöglich machen, werden so unterbunden.

Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2017 ersetzt den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2002.

6. Lage im Gemeindegebiet / Umgebung / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Der Ortskern des Ortsteiles Leopoldshöhe mit Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Bibliothek sowie mit seinen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes liegt in fußläufiger Entfernung.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet schließen sich zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke an. Im Süden des Plangebietes liegen gewerbliche und öffentliche Nutzungen (Bauhof der Gemeinde und Standort der freiwilligen Feuerwehr). Im Westen und Osten liegen gewerbliche Nutzungen. Hier muss insbesondere ein Sägewerk erwähnt werden.

Das Gelände ist geneigt. Im Norden erreicht es ca. 127 m N.N. Im Süden des Planungsgebietes werden Höhen von ca. 122 m N.N. erreicht.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an. Schutzwürdige Böden wurden bisher nicht mitgeteilt.

7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen

Die Flächen werden sehr heterogen genutzt. Der gesamte Bereich ist eine Gemengelage.

Im Norden des Plangebietes, südlich der Neuen Straße, dominiert die vorhandene Wohnnutzung. Entlang der Hauptstraße finden sich nicht störende gewerbliche Nutzungen und auch Wohnnutzungen.

Im Süden und Westen des Plangebietes finden sich gewerbliche Nutzungen und ein abgeräumtes Areal, das bisher für gartenbauliche Zwecke genutzt wurde.

Teile des Plangebietes werden bereits durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe. Alle anderen Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im privaten Eigentum.

8. Immissionsschutz

Durch die Nutzungen **außerhalb und innerhalb des Plangebietes** entstehen Immissionen, die zu betrachten sind.

Planungsrechtlich zulässig sind außerhalb des Plangebietes im Norden Nutzungen, die denen eines Mischgebietes und eines Wohngebietes entsprechen. Im Süden des Plangebietes liegen öffentliche und gewerbliche Nutzungen.

Im Westen des Plangebietes befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen.

Im Osten des Plangebietes verläuft die Hauptstraße.

Innerhalb des Plangebietes finden sich Wohnnutzungen, Nutzungen, die einem Mischgebiet entsprechen und gewerbliche Nutzungen, u.a. ein Holzlagerplatz des ansässigen Sägewerkes.

Die Immissionen und Emissionen werden im weiteren Verfahren untersucht.

9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können Baurechte realisiert werden. Der hierdurch ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft muss im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet werden.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet.