

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE



Bebauungsplan Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“

Hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf und Begründung für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Vorentwurf, August 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplans**
- 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Plankonzept - städtebauliche Rahmenplanung**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.06/07

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/07 „Zentrum Süd“

– wird zum Entwurf erstellt –

Teil III: Anlagen

- A.1 Bebauungsplan Nr. 06/07 „Zentrum Süd“, Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, August 2017
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 06/07 „Zentrum Süd“ der Gemeinde Leopoldshöhe, AKUS GmbH, Bielefeld, 14.12.2009 (Hinweis: Das Gutachten wird im Planverfahren fortgeschrieben)

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen auf Basis der ersten städtebaulichen Plankonzepte abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Gemeinde Leopoldshöhe als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“ mitzuteilen.

Teil II: Begründung

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Leopoldshöhe zwischen der Neuen Straße im Norden und dem Schuckenteichweg im Süden. Die Straßenrandlagen sind bisher als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen; fraglich ist, ob dieses auch für die rückwärtigen Freiflächen, die immerhin knapp 1,5 ha groß sind, gilt. Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen den Siedlungsflächen in der Ortsmitte und dem langgezogenen Gewerbegebiet beidseits des Schuckenteichwegs und stellt insofern eine Gemengelage mit Wohnnutzungen im Norden, Frei- und Restflächen im mittleren Bereich rückwärtig der Erschließungsstraßen sowie Gewerbe im Süden dar.

Die Fläche liegt in der Nähe des Ortskerns, über die Hauptstraße ist der zentrale Marktplatz von der Neuen Straße aus nur knapp 200 m entfernt. Die Hauptstraße im Osten des Plangebiets hat als südliche Hauptzufahrt zur Ortsmitte besondere Bedeutung, der Bereich des Ortseingangs ist entsprechend im Zuge der Weiterentwicklung gestalterisch zu beachten.

Die Mobilisierung von innerörtlichen Frei- und Reserveflächen stellt ein besonderes Planungsziel der Gemeinde Leopoldshöhe dar. Somit sollen in dem zentral gelegenen vorliegenden Planbereich Nachnutzungen der Grundstücke und weitere Nachverdichtungen ermöglicht werden. Nach Aufgabe der früheren Gärtnerei liegen dort zudem weitere Anfragen von Bauinteressenten vor, die sowohl Wohngebäude, als auch typische Misch- und Gewerbenutzungen umfassen. Diese unterschiedlichen Zielsetzungen sind in der Lage zwischen Ortsmitte und Gewerbe auf Grundlage einer Rahmenplanung und im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer geordneten Gesamtentwicklung städtebaulich zu ordnen. Hierbei sind sowohl immissionsschutzfachliche Fragestellungen als auch erschließungstechnische Aspekte und der besondere Bedarf in der Gemeinde auch an kleingewerblich nutzbaren Bauflächen zu beachten.

Die Ziele des Bodenschutzes und der Nachverdichtung im Innenbereich gemäß BauGB können durch die Mobilisierung der innerörtlichen Fläche sehr gut umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme zusätzlichen Freiraums in Ortsrandlage wird reduziert, aufgrund der hervorragenden Lage zum Ortszentrum kann zudem auch das Verkehrsaufkommen gemindert werden. Die Entwicklung des Plangebiets nach den kommunalen Zielsetzungen, die Sicherung der Erschließung, Immissionsschutzfragen und der nach Möglichkeit angestrebte Interessenausgleich der Beteiligten erfordern ein Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 1(3) BauGB.

Zur Nutzung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich müssen die grundlegenden Planungsziele und der erforderliche Immissionsschutz in der Gemengelage geklärt werden, die verkehrliche Erschließung und die Entwässerung müssen gewährleistet werden, benötigte Flächen sind zu sichern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen zudem die Gestaltung des Ortseingangs im Bereich der Hauptstraße positiv mit gestalten.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erlassen, um zunächst eine sachgerechte Klärung der grundlegenden städtebaulichen Planungsziele und der künftig sinnvoll im Plangebiet unterzubringenden Nutzungen zu ermöglichen.

Das Bauleitplanverfahren wird aufgrund des Umfangs und der zu klärenden Fragestellungen als Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt. Im Planverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, auf Ebene der Vorentwurfsplanung werden zunächst die Grundlagen im Sinne des sog. Scoping gesammelt, die Anforderungen an das Plankonzept sind zu klären.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das in Flur 2 der Gemarkung Leopoldshöhe liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die in das Plangebiet einbezogene Neue Straße, hier durch die nördliche Straßengrenze,
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen zwischen Hauptstraße und privaten Grundstücken (Hinweis: Die Hauptstraße ist bereits im Bebauungsplan Nr. 06/05 „Zentrum Ost“ einbezogen und überplant worden),
- im Süden durch die südliche Grenze der hier in den Bebauungsplan einbezogenen Straße Schuckenteichweg und
- im Westen durch die westliche Grenze der Verlängerung der Askampstraße von der Neuen Straße bis zur Einmündung Schuckenteichweg.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen den Siedlungsflächen in der Ortsmitte und dem Gewerbegebiet beidseits des Schuckenteichwegs. Die Gemengelage umfasst vier Teilbereiche mit folgenden Nutzungen:

- Teilbereich Neue Straße im Norden: Beidseits der Neuen Straße befinden sich typische Wohnnutzungen mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einzelnen Baulücken, im Nordosten grenzt allerdings außerhalb des Geltungsbereichs auch eine große Wohnanlage an.
- Teilbereich Hauptstraße im Osten: Im Eckbereich Neue Straße/Hauptstraße im Nordosten liegt ein gemischt genutztes Anwesen (Wohnen, Kleingewerbe), das gemeinsam mit der alten Hofstelle einschließlich Anbau an der Hauptstraße den Randbereich städtebaulich prägt.
- Teilbereich Schuckenteichweg im Süden: Das Sägewerk im Südosten prägt den gesamten Bereich und erfordert eine besonders sorgfältige Abstimmung der schalltechnischen Fragestellungen. Nach Aufgabe der früheren Gärtnerei sind die Anlagen zwischenzeitlich abgerissen worden, als erste Folgenutzung ist eine Praxis für Physiotherapie errichtet worden, eine kleinere Gewerbehalle wird derzeit gebaut. Eine Anfrage für eine weitere gewerbliche Baumaßnahme liegt vor.
- Rückwärtiger Innenbereich: Der von den Wohn- und Gewerbenutzungen umgebene rückwärtige Bereich wird als Garten- und Grünland extensiv genutzt.

Im weiteren Umfeld befinden sich entlang der Hauptstraße ebenfalls gemischte Nutzungen sowie Gewerbenutzungen weiter östlich bzw. im Südosten an der Hauptstraße. Südlich der Straße Schuckenteichweg liegen der Bauhof, Feuerwehr und weitere Gewerbenutzungen, ebenso im südwestlichen Bereich Askamp. Im Nordwesten sowie nördlich Neue Straße bestehen dagegen eher kleinteilige Wohnnutzungen sowie in rückwärtiger Lage eine als Acker genutzte Freifläche.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab und liegt in einer Höhenlage um rund 126 m über NHN (Normalhöhennull) im Nordosten und rund 120 m über NHN im Südwesten.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet im Norden und im mittleren Bereich als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) und im Süden entlang des Schuckenteichwegs als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung* (GIB) dargestellt.

Die vorliegende Planung mit angestrebter Nachverdichtung entspricht im Grundsatz den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wird im weiteren Verfahren gestellt.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 22. Änderung vom 31.01.2017, umfasst für den Planbereich die Darstellung von folgenden Bauflächen:

- Der Bereich südlich Neue Straße einschließlich der rückwärtigen Grundstückszeile ist als *Wohnbaufläche* dargestellt;
- der Bereich im Osten mit der alten Hofstelle an der Hauptstraße sowie dem gemischt genutzten Anwesen im Nordosten im Eckbereich Neue Straße/Hauptstraße ist als *gemischte Baufläche* aufgenommen worden;
- der mittlere und südliche Abschnitt parallel zum Schuckenteichweg wird als *eingeschränktes Gewerbegebiet* dargestellt.

Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Im weiteren Verlauf der Planung ist zu prüfen, ob das erarbeitete Plankonzept im Grundsatz gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt wird, ansonsten ist eine Änderung des FNP parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine in den Randbereichen überwiegend bebaute Fläche mit rückwärtigen Freiflächen dar. Während sich im nördlichen Bereich überwiegend Wohnnutzungen angesiedelt haben, befinden sich entlang des Schuckenteichwegs gewerbliche und im östlichen Bereich gemischte Nutzungen. Im rückwärtigen Innenbereich des Plangebiets

werden die Flächen überwiegend extensiv als Garten- und Grünland genutzt und sind teilweise gut durchgrünt. Die Flächen liegen im Siedlungszusammenhang vom Ortsteil Leopoldshöhe. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen bestehen im Plangebiet nicht.

Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** Nr. 2 „Leopoldshöhe/Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. In rund 100 m südlich bzw. 200 m östliche befindet sich das **LSG „Bielefelder Osning mit Teutoburger Wald und Osning Vorbergen sowie Ravensberger Hügelland“** (LSG-3917-0011).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Das nächstgelegene **schutzwürdige Biotop „Feldgehölz im Evenhauserholz“** (BK-3918-540) befindet sich in ca. 800 m südöstlich.
- Der **Naturpark „Teutoburger Wald/Eggegebirge“** (NTP-006) erfasst das gesamte Gemeindegebiet und somit auch die Flächen im vorliegenden Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands und der Ziele der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine öffentliche **Erholungsfunktion** (über die private Gartennutzung hinaus) des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht. Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die im Innenbereich liegende Nachverdichtung werden nicht erwartet.

3.5 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine **Oberflächengewässer**. In etwa 100 m südwestlich verläuft der Mühlenbach überwiegend verrohrt. Aufgrund der Innenentwicklung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer erwartet. Das Plangebiet liegt weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser-** oder **Heilquellenschutzgebiet**.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet i. W. schluffige Lehmböden als Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley an. Diese Lehmböden sind durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität sowie eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. Stellenweise tritt bis in den Oberboden geringe Staunässe auf. Die Bearbeitbarkeit ist nur nach starken Niederschlägen erschwert.

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford, Krefeld 1984

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in NRW**³ treffen auf die Böden im Plangebiet zu. Sie sind aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion landesweit als sehr schutzwürdig (Stufe 2) kartiert worden. Hier ist zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommene Siedlungsflächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen und der früheren baulichen Maßnahmen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Böden zu einem erheblichen Teil überprägt worden sind.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bei aufgegebenen Gärtnereislandorten können erfahrungsgemäß ggf. punktuelle Belastungen durch Heizungsanlagen und alte Heizölbehälter sowie durch einen früheren Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und/oder Schädlingsbekämpfungsmitteln vorliegen. Konkrete Informationen hierzu liegen derzeit nicht vor, es wird davon ausgegangen, dass diese Fragen im Rahmen des Abbruchverfahrens geklärt worden sind.

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht ebenfalls kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtiger Flächen bzw. Kampfmittel werden auf der späteren Plankarte des Bebauungsplans geführt.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalrechtlich Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der späteren Plankarte des Bebauungsplans geführt.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Plankonzept - städtebauliche Rahmenplanung

Die Gemeinde Leopoldshöhe verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/07 das grundlegende Ziel, sehr gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Das Plangebiet liegt in rund 200 bis 400 m Entfernung südlich des zentralen Marktplatzes und stellt somit einen attraktiven innerörtlichen Standort sowohl für Wohn-/Mischnutzungen im Norden und Osten als auch für Gewerbenutzungen im Süden dar.

In dieser potenziell konfliktreichen Gemengelage sind jedoch in den letzten Jahren wiederholt Ansätze für eine Neuordnung und Nachverdichtung gescheitert. Zu klären sind neben den immissionsschutzfachlichen Fragen (Umfeld Sägewerk, Feuerwehr und Betriebshof, Gliederungserfordernis Gewerbe/Mischnutzungen/Wohnen) insbesondere auch die verkehrs- und entsorgungstechnische Erschließung (Straßenführung, Kanaltrassen in dem nach Süden geneigten Gelände) sowie mögliche Bauvolumina (Größenordnungen der Wohn- und Gewerbenutzungen) und eigentumsrechtliche Fragen (unterschiedliche Eigentümerinteressen).

Auf Grundlage der früheren Planungsziele bzw. Zwischenergebnisse und des Schallgutachtens aus dem Jahr 2009 (siehe Anlage) sowie nach diversen Abstimmungsgesprächen mit Beteiligten wurde ein **erstes Plankonzept** erarbeitet, in dem die o. g. Fragestellungen aufgegriffen und aus heutiger Sicht neu geordnet worden sind. Vorgelegt werden folgende Plankarten, hier

- **Plankonzept als städtebaulicher Rahmenplan** und
- **Plankonzept mit Nutzungsarten**, hier Gliederung gemäß § 9(1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit den Gebietstypen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plankonzept sieht zur Umsetzung der o. g. Ziele eine klare Gliederung zwischen den Gewerbenutzungen im Süden sowie den Wohn- und Mischnutzungen im Norden und Nordosten vor. Im Westen im Bereich zwischen Sägewerk und vorhandener Wohnbebauung werden die gemäß Schallgutachten aus dem Jahr 2009 zu stark verlärmten Zonen als **Immissionsschutzfläche** aufgenommen, eine Neubebauung bzw. zusätzliche Wohnnutzung ist im Bereich mit einem Beurteilungspegel tagsüber von mehr als 60 dB(A) (Gewerbelärm) so nicht möglich.

Als Erschließung dienen zunächst jeweils die vorhandenen Straßenzüge Neue Straße, Hauptstraße und Schuckenteichweg. Als Planungsvorschlag soll ergänzend eine Querspange zwischen Neue Straße und Hauptstraße die leistungsfähige Binnenerschließung der inneren Freiflächen ermöglichen, so dass die Neue Straße nicht oder zumindest nur wenig durch zusätzlichen Verkehr belastet wird. Aufgrund der Geländesituation mit einem Gefälle von rund 4-6 m von Nord nach Süd können hierüber zudem auch die notwendigen Kanaltrassen für Schmutz- und Regenwasser Richtung Süden geführt werden.

Somit ergeben sich aus dem Plankonzept folgende Teilflächen im Plangebiet:

- Der vorhandene Gewerbebetrieb (Sägewerk) im Südwesten sowie der anschließende mittlere und östliche Abschnitt parallel zum Schuckenteichweg werden nach heutigem Kenntnisstand als **Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO** (Sägewerk) bzw. als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN** (Neuplanung) vorgeschlagen. In einem **eingeschränkten Gewerbegebiet** sind Gewerbenutzungen unterzubringen, die auf dem Niveau eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

- Die randliche Bauzeile südlich Neue Straße soll bestandsorientiert als Wohnbebauung überplant und weiter entwickelt werden. Angesichts der Rahmenbedingungen (Innerortslage, Grundstücksgrößen, Nahtstelle zwischen Wohnen und Misch-/Gewerbenutzungen, Erschließungssituation) kommen hier nicht nur Ein-/Zweifamilienhäuser, sondern auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit z. B. 4 bis 5 Wohneinheiten in Frage. Angedacht sind Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen, ggf. auch mit Staffelgeschoss. Die Bebauungsvorschläge und die Grundstücksteilungen im Plankonzept orientieren sich an den schalltechnischen Rahmenbedingungen und z. T. an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, hier sind im Planverfahren bei einer Abstimmung mit den Beteiligten diverse Anpassungen denkbar.
Der Bereich könnte im Bebauungsplan als (durch Gewerbebeeinträchtigungen teilweise vorbelastetes) **allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt werden. Die Mischgebiets-typische Vorbelastung durch Gewerbelärm ergibt sich aus dem im Planverfahren allerdings noch fortzuschreibenden Schallgutachten.
Eine alternative Festsetzung als Mischgebiet würde dagegen bedeuten, dass neue Nutzungen dann zwingend auch einen gemischten bzw. gewerblichen Anteil umfassen müssten und somit zusätzliche Unruhe und Verkehre in den Wohnbereich Neue Straße bringen würden.
- Der Bereich im Osten mit der alten Hofstelle an der Hauptstraße sowie dem gemischt genutzten Anwesen im Nordosten im Eckbereich Neue Straße/Hauptstraße wird analog zu dem weiteren Umfeld an der Hauptstraße als **Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO** vorgeschlagen, in dem sowohl Wohn- als auch Misch- und Gewerbenutzungen unterzubringen sind, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Angedacht sind hier Gebäude mit i. W. zwei Vollgeschossen, ggf. auch mit Staffelgeschoss.

In einer **ergänzenden Planvariante** wird die Planstraße als Binnenerschließung etwas weiter nach Süden geführt, um für das dortige Gewerbeprojekt und für die ergänzende Bebauung bis zur Hauptstraße langfristig etwas mehr Spielraum zu eröffnen.

Dieses Plankonzept soll als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB dienen. Auf dieser Basis sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Gemeinde Leopoldshöhe als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/07 „Zentrum Süd“ mitzuteilen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/07 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen wie erläutert

- im Süden als **Gewerbegebiet GE** (Sägewerk) bzw. als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN** (Neuplanung) gemäß § 8 BauNVO,
- im Norden im Bereich Neue Straße als durch Gewerbebeeinträchtigungen teilweise vorbelastetes **allgemeines Wohngebiet WA** gemäß § 4 BauNVO und
- im Nordosten als **Mischgebiet MI** gemäß § 6 BauNVO

entwickelt werden. Nach Klärung der grundlegenden Planinhalte werden die entsprechenden Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO ausgearbeitet und in der späteren Entwurfsplanung vorgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete **Nutzungsmaße** und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB wie **Bauweise, überbaubare Flächen, zulässige Bauhöhen** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus den planerischen Zielsetzungen für Wohn- und Gewerbenutzungen abgeleitet.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Im weiteren Planverfahren sollen ebenso **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese sollen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Gewerbe- und Wohnumfelds ergänzen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Straßen Hauptstraße als innerörtlicher Haupterschließungsachse sowie Schuckenteichweg als Gewerbeerschließung und Neue Straße als Wohnerschließung.

Als **Binnenerschließung** soll ergänzend eine Querspange zwischen Neue Straße und Hauptstraße aufgenommen werden, die eine leistungsfähige Erschließung der inneren Bauflächen ermöglicht, so dass die Neue Straße nur begrenzt durch zusätzlichen Verkehr belastet wird.

Dieses Straßensystem wird im Grundsatz als ausreichend leistungsfähig für die durch die Neuplanung und Nachverdichtung entstehenden Verkehre eingeschätzt.

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist über die bestehenden Straßen und über die vorgeschlagene Planstraße sichergestellt.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum vorzusehen. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz in der Gemeinde, hier insbesondere über die Hauptstraße und über den Marktplatz in der Ortsmitte als ÖPNV-Knotenpunkt.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch **bestehende Gewerbenutzungen** sowie durch die Standorte **Feuerwehr und Bauhof** außerhalb und innerhalb des Plangebiets vorbelastet, diese Ausgangslage ist in der weiteren Bauleitplanung zu beachten. Innerhalb des Plangebiets finden sich Wohnnutzungen, Nutzungen, die einem Mischgebiet entsprechen und gewerbliche Nutzungen, u.a. ein Sägewerk mit Holzlagerplatz.

Für das Plangebiet wurde daher bereits im Jahr 2009 ein Schallgutachten zur Klärung der Rahmenbedingungen und der Anforderungen an eine künftige Überplanung erstellt.⁴ Dieses Gutachten wird in der Anlage beigefügt, hierauf wird ausdrücklich verwiesen. Das vorgeschlagene und in Kapitel 4 erläuterte Plankonzept basiert im Grundsatz auf den damaligen Ergebnissen. Das Gutachten wird im Planverfahren nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen fortgeschrieben und abgestimmt.

Im Westen im Bereich zwischen Sägewerk und vorhandener Wohnbebauung werden die zu stark verlärmten Zonen als Immissionsschutzfläche aufgenommen, eine Bebauung bzw. Wohnnutzung ist im Bereich mit einem Beurteilungspegel tagsüber von mehr als 60 dB(A) (Gewerbelärm) so nicht möglich.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet ist in den Randbereichen bereits bebaut und erschlossen. Für die geplante Neubebauung werden Anschlüsse an das bestehende System im Umfeld notwendig. Probleme der Löschwasserversorgung im Bestand sind bislang nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sind zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage. Aufgrund der Geländesituation mit einem Gefälle von rund 4-6 m von Nord nach Süd werden Kanaltrassen für Schmutz- und Regenwasser Richtung Süden erforderlich. Diese können über die Planstraße sowie über die mögliche Trassenführung über das neu begründete Privatgrundstück an der Straße Schuckenteichweg geführt werden, der neue Eigentümer hat bereits Vorbereitungen hierfür getroffen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 06/07 „Zentrum Süd“ der Gemeinde Leopoldshöhe, AKUS GmbH, Bielefeld, 14.12.2009

bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach Klärung des Plankonzepts wird parallel zum weiteren Planverfahren das Entwässerungskonzept erarbeitet.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Leopoldshöhe und ist in den Randbereichen überwiegend bebaut. Im rückwärtigen Innenbereich bestehen unbebaute Flächen, die überwiegend als Gartenbereiche, Grünland etc. genutzt werden. Eine Teilfläche dieser unbebauten Flächen soll weiterhin als Immissionschutzfläche zwischen bestehender Wohnbebauung im Nordwesten und dem Sägewerk erhalten sowie planungsrechtlich gesichert werden.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Insbesondere aufgrund der Distanz zum Plangebiet und der behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (siehe Kapitel 3.3) zu erwarten.

Zunächst sind die Planungsrundlagen und das Nutzungskonzept zu klären, über grünordnerische Regelungen in der weiteren Bauleitplanung ist anschließend zu entscheiden.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB dienen zunächst dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln. Der Umweltbericht wird zum Entwurf als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Leopoldshöhe grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet umfasst eine in den Randbereichen bereits seit vielen Jahren bebaute und im südlichen Bereich durch Gewerbenutzungen vorgeprägte Flächen. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Bodens ist in diesen Bereichen somit in der Vergangenheit getroffen worden. Bodeneingriffe sind im Plangebiet im Rahmen der bisherigen Nutzungen insofern bereits erfolgt. Die Böden können an diesen Stellen ihre schützenswerte Regulations- und Pufferfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind dagegen in den unversiegelten Bereichen im mittleren Plangebiet voraussichtlich noch teilweise vorhanden.

Die vorliegende Planung dient jedoch der sinnvollen Nachverdichtung in der sehr gut erschlossenen Innerortslage. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt. Somit trägt die Gemeinde insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung und mindert den Flächenbedarf in den Außenbereich hinein. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte voraussichtlich insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁵** zugrunde gelegt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

⁵ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Die **Messtischblattabfrage**⁶ (MTB 3918 Bad Salzuflen, Quadrant 3) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Fettwiesen/-weiden* und *Gebäude* 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), jeweils eine Amphibien- und eine Reptilienart (beide streng geschützt) und 25 Vogelarten (davon 16 streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Aufgrund der Grenzlage von Leopoldshöhe zwischen kontinentaler (KON) und atlantischer (ATL) biogeografischer Region ist das Artenvorkommen für beide Regionen wiedergegeben.

Von den aufgeführten Arten befinden sich sowohl in der kontinentalen als auch in der biogeographischen Region unter den Fledermäusen die *Große Bartfledermaus* und das *Große Mausohr* in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Unter den Vogelarten weisen folgende 12 Arten in der kontinentalen biogeographischen Region einen ungünstigen Erhaltungszustand auf: *Raufußkauz, Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz* und *Grauspecht*. Für den *Kiebitz* wird ein **schlechter Erhaltungszustand** festgehalten.

Im Bereich der atlantischen biogeographischen Region ist unter den Vögeln für *Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz* und *Kiebitz* ein ungünstiger Erhaltungszustand und für den *Grauspecht* ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch nur übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine rund 4 ha große und in den Randbereichen überwiegend bebaute Fläche. Im rückwärtigen Innenbereich bestehen bislang unversiegelte Flächen, die i. W. als Garten- oder Grünland genutzt werden. Hiervon soll eine Teilfläche als „Grünpuffer“ zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen vorwiegend aus Immissionsschutzgründen gesichert werden. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartenutzungen, durch die bestehende gewerbliche Nutzung sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Gemeinde hält die Überplanung mit Nachverdichtung innerhalb der erschlossenen Ortslage grundsätzlich für sehr sinnvoll und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. **Eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren** nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen im Rahmen der ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erstellt. Insbesondere ist zu klären, welche Grundstücke bereits im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar wären, ob also dort Eingriffe bereits ohne Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zulässig gewesen sind und wie der rückwärtige Innenbereich von der Bauaufsichtsbehörde bisher bewertet worden ist. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Gemeinde Leopoldshöhe einzustellen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat im März 2012 ein **integriertes Klimaschutzkonzept** beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Nachverdichtung von Bauflächen zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Ortsklimas. Ziel der Planung ist jedoch eine maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung der im Siedlungszusammenhang liegenden Flächen als Wohn- und untergeordnet als Mischgebiet im nördlichen sowie als Gewerbegebiet im südlichen Bereich. Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Zudem übernehmen die weiterhin vorhandenen Gartenbereiche der Ein-/Zweifamilienhausbebauung eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort

sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Gemeinde in der Abwägung für die maßvolle Nachverdichtung.

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen - soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren - grundsätzlich zulassen.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich **private Grundstücksflächen**, die zum Zwecke der Erschließung und der Bebauung teilweise neu geordnet werden müssen. Im Planverfahren wird sich zeigen, ob ggf. bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden können.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung - Rahmenplan-Konzept	Größe in ha*	GRZ
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, ca.	1,78	0,8
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ca.	0,89	0,6
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ca.	1,17	0,4
Öffentliche Verkehrsfläche, Summe	0,67	
- bestehende Straßenzüge	0,55	
- Planstraße neu	0,12	
Immissionsschutzfläche als Gliederung, ca.	0,25	
Gesamtfläche Plangebiet, ca.	4,76	

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Hochbau- und Planungsausschuss des Rats der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“ beschlossen und den Erlass einer Veränderungssperre empfohlen. Der Rat hat die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 29.06.2017 als Satzung geschlossen, diese ist zwischenzeitlich nach Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Plangebiet liegen bereits

beantragte Bauabsichten vor (u.a. die Errichtung einer Gewerbehalle mit Büroanbau nördlich des Schuckenteichwegs).

Zur Klärung der planerischen Anforderungen ist jedoch zunächst ein grundlegendes Plankonzept abzustimmen. Dieses Plankonzept soll in der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses am 07.09.2017 vorgestellt und erörtert werden, auf die Vorlage der Verwaltung hierzu wird Bezug genommen. Dieser Planungsstand dient der frühzeitigen Vorstellung der gemeindlichen Planungsüberlegungen und lässt noch Spielraum für weitere Planungsüberlegungen und Konkretisierungen im weiteren Verfahren. Sofern der Fachausschuss zustimmt, kann die vorgestellte Rahmenplanung als Vorentwurf die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB darstellen. Die Begründung ist gemäß Beratungsergebnis fortzuschreiben.

Im weiteren Verfahren werden noch die Erarbeitung eines Umweltberichts, eine Eingriffsbilanzierung und die Aktualisierung des Immissionsschutzgutachtens notwendig.

Leopoldshöhe, im August 2017