

Gemeinde Leopoldshöhe

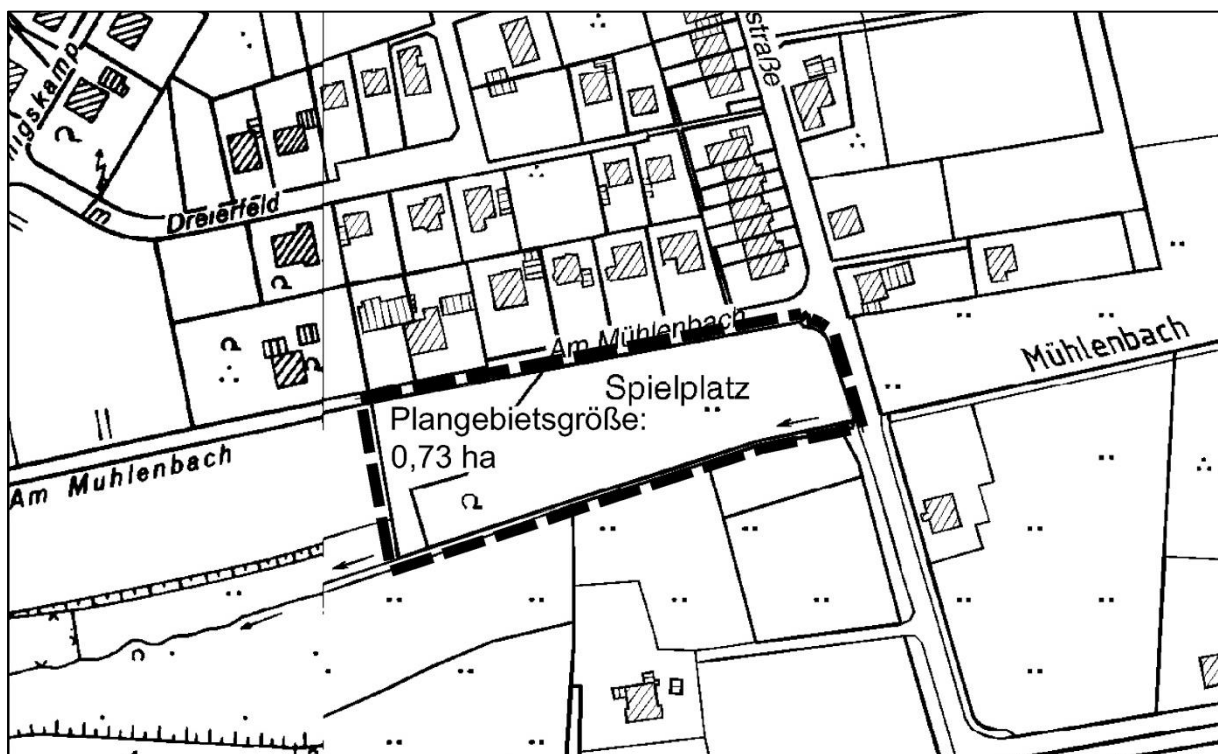


24. Änderung des Flächennutzungsplanes

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“

Ortsteil: Schuckenbaum

Plangebiet: Südlich der Straße Am Mühlenbach sowie westlich der
Schuckenhofstraße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

28.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziel der Planung	1
3	Verfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
5	Bestehendes Planungsrecht	3
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	4
6.3	Festsetzungen zur Baugestalt	5
7	Auswirkungen der Planung	6
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung	6
7.2	Belange des Denkmalschutzes	6
7.3	Belange des Bodenschutzes	6
7.4	Belange des Immissionsschutzes	7
8	Belange der Umwelt	7
8.1	Belange des Landschafts- und Naturschutzes	8
8.2	Belange des Artenschutzes	8

Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“

Ortsteil: Schuckenbaum
Plangebiet: Südlich der Straße Am Mühlenbach sowie westlich der Schuckenhofstraße

Verfahrensstand: **Vorentwurf** - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,73 ha große räumliche Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ liegt innerhalb der Gemarkung Schuckenbaum in der Flur 4 und umfasst vollständig die Flurstücke 1078 und 1081.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 1094 (Am Mühlenbach);
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1036;
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1038 (Grabenparzelle des Mühlenbachs);
Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1017 (Schuckenhofstraße).

2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung an der Straße Am Mühlenbach im Ortsteil Schuckenbaum geschaffen werden. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Mühlenbach zwischen der westlich bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung und der Schuckenhofstraße im Osten.

Das Plangebiet wurde bis zuletzt als Spielplatzfläche genutzt. Mittlerweile ist die Pacht für die Nutzung der Fläche abgelaufen. Die Fläche wurde mit Ablauf der Pacht vollständig geräumt, die ehemaligen Spielgeräte sowie Grünstrukturen entfernt. Die Fläche ist heute überwiegend durch Grünlandbewuchs geprägt, lediglich entlang der Straße Mühlenbach befinden sich noch einzelne Baumstandorte. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grabenparzelle des Mühlenbaches begrenzt, in dessen Anschluss landwirtschaftliche Flächen folgen. Westlich, nördlich und östlich schließt bestehende Wohnbebauung an.

Der Bedarf für eine Nutzung der Fläche als Spielplatz in der bisherigen Größenordnung von rd. 0,73 ha wird nicht weiter gesehen. Mit der Überplanung des Bereiches wird neben einer ergänzenden straßenbegleitenden Wohnbebauung auch weiterhin eine Spielplatzfläche von rd. 800 m² vorgesehen.

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2012 hat zum Teil Auffüllungen sowie erhöhte Werte bzgl. Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt festgestellt. Hierauf aufbauend wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die das gesamte Plangebiet im Hinblick auf eine den Anforderungen des BauGB genügende Beschaffenheit des oberflächennah anstehenden Bodens prüft. Diese kommt zu

dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet in unterschiedlichen Abständen zur Oberfläche belastete Böden in Form von u.a. teerhaltigem Bauschutt befinden. Technisch ist allerdings die Herrichtung des Plangebietes entsprechend der Anforderungen des BauGB für eine wohnbauliche Nutzung möglich.

Die entsprechenden Herrichtungsmaßnahmen müssen vor Baubeginn und damit vor Aufnahme einer Wohnnutzung erfolgen und sind dementsprechend bauplanungsrechtlich festzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Herrichtungsmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB erreicht werden. Vorgesehen ist, dass der private Projektentwickler die benannten Maßnahmen im Vorfeld zur Baureifmachung durchführt, um somit auch die geordnete Ausführung gewährleisten zu können.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers auf der Fläche Wohnbebauung zu errichten.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Die Gemeinde Leopoldshöhe macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. 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. Dies ist hier der Fall: Die Vorhabenplanung entspricht der aktuellen planerischen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches.

3 Verfahren

Das Planverfahren wird als sogenanntes Vollverfahren durchgeführt. Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ gefasst. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung beschlossen, dass vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB die Bodenverhältnisse näher zu prüfen sind. Dies ist mit heutigem Stand erfolgt (siehe Kapitel 7.3).

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Bodenuntersuchung soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Im Anschluss an das frühzeitige Beteiligungsverfahren sind die Planunterlagen (wie z.B. die Planzeichnung oder auch die Begründung) auf Grundlage des jeweiligen Baukonzeptes anzufertigen und der Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB zu erstellen. Ebenso ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein entsprechendes Fachbüro auszuarbeiten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen im Anschluss.

4 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Dem Entwicklungsgebot der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann dennoch entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird (24. Änderung). Hierbei soll die Darstellung von „Öffentliche Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

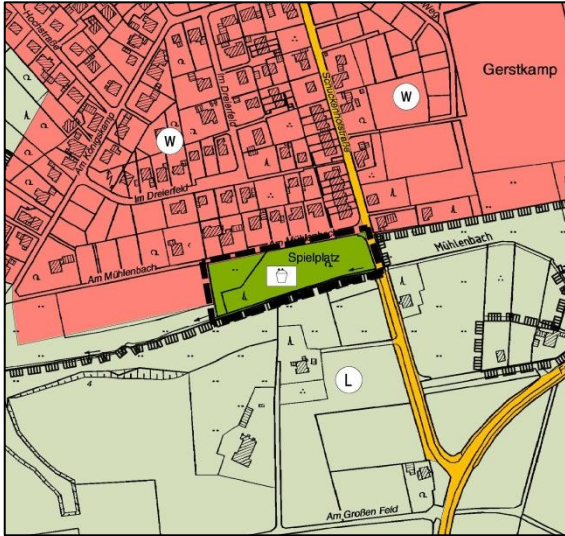
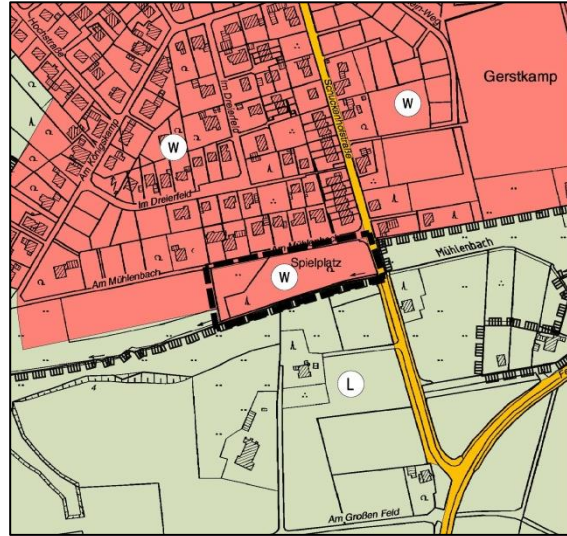


Abbildung 1: Zur Zeit wirksame Fassung des FNP



Darstellung der 24. Änderung des FNP

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning mit Teutoburger Wald und Osningvorbergen sowie Ravensberger Hügelland“ (LSG-3917-0011) an.

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet steht der vorliegenden Bauleitplanung entgegen.

5 Bestehendes Planungsrecht

Westlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet wurde im Jahr 2011 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ durchgeführt.

Diese setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt. Es werden maximal zwei Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zugelassen. Als überbaubare Grundstücksfläche werden mittels Baugrenzen jeweils 18,00 m tiefe Baufenster parallel und in 3,00 m Abstand zur Straße Am Mühlenbach festgesetzt. Als Dachform sind lediglich Sattel- und Walmdächer zulässig, deren Dachneigung auf 25° – 40° reglementiert wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf eine maximale Traufhöhe von 5,10 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,00 m begrenzt.

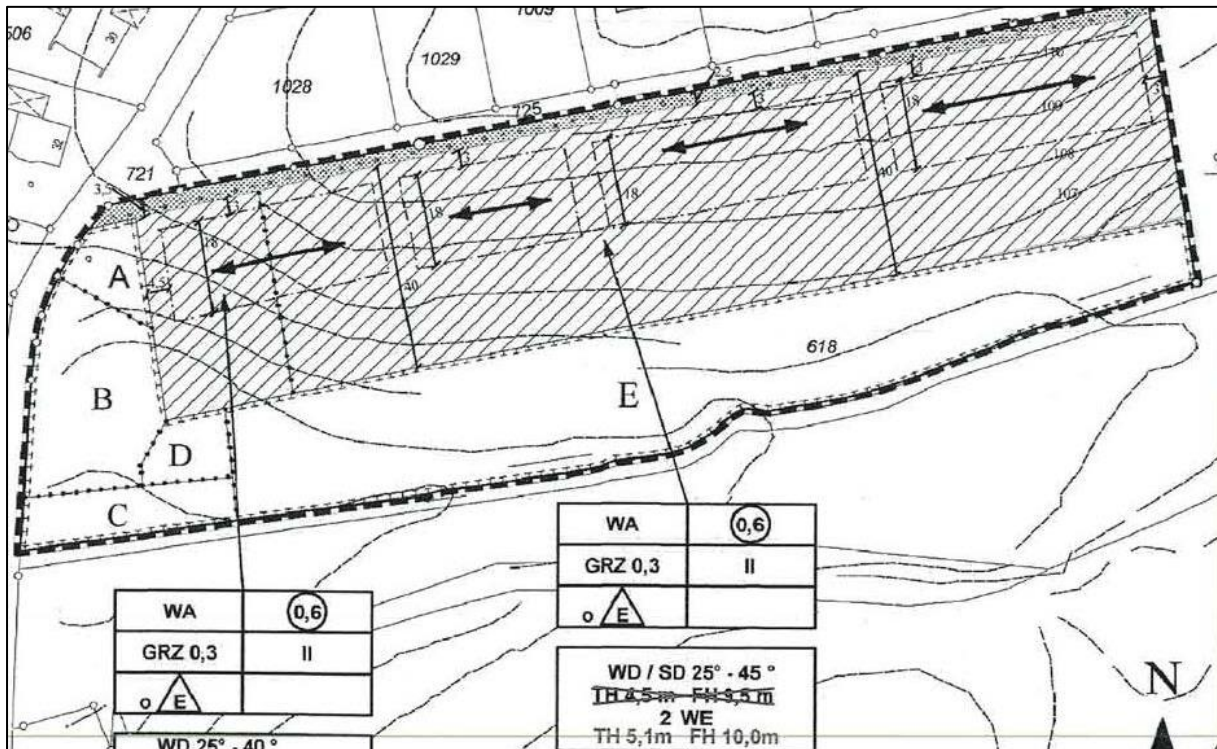


Abbildung 2: 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 "Königskamp"

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 "Königskamp" entsprechend der bisherigen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzliches Ziel ist es die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Mühlenbach im Plangebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung fortzusetzen. Für die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurde mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 08/04 „Königskamp“ im Jahr 2011 Traufhöhen von maximal 5,10 m und Firsthöhen von maximal 10,00 m ermöglicht. Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes aufgegriffen und im Änderungsgebiet fortgeführt werden.

Bei einer **reinen** Einfamilienhausbebauung ergeben sich somit folgende Festsetzungsinhalte:

Inhalt	Festsetzungen
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Offen (o); Einzel- und Doppelhäuser
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,3 / 0,6
Anzahl Vollgeschosse	Zwei (II)
Maximale Trauf- und Firsthöhen	5,10 m / 10,00 m
Begrenzung der Wohneinheiten	2 WE

Bei einer **möglichen Mehrfamilienhausbebauung** im Osten des Plangebietes wären für diesen Bereich hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen folgende abweichende Festsetzungen vorzunehmen:

Inhalt	Festsetzungen
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,4 / 0,8 für ein Mehrfamilienhaus (im Vergleich: 0,3 / 0,6 für die Einfamilienhäuser)
Anzahl Vollgeschosse	Zwei (II), unverändert
Maximale Trauf- und Firsthöhen	6,50 m / 11,00 m für ein Mehrfamilienhaus (im Vergleich: 5,10 m / 10,00 m für die Einfamilienhäuser)
Begrenzung der Wohneinheiten	6 WE für ein Mehrfamilienhaus (im Vergleich: 2 WE für die Einfamilienhäuser)

6.3 Festsetzungen zur Baugestalt

Die Festsetzungen zur Baugestalt sollen auf Vorgaben zur Dachform beschränkt bleiben. Zulässig sollen hier lediglich Walm- und Satteldächer sein. Auf die Festsetzung einer maxi-

malen Dachneigung wird dagegen verzichtet, da mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe hinsichtlich der Dachneigung bereits ausreichend Vorgaben getätigt werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Mühlenbach erfolgen

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Mühlenbach erfolgen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zum Zweck der Schmutzwasserentsorgung ist technisch möglich.

Nach § 44 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll nach derzeitigem Planungsstand in den südlich angrenzenden Mühlenbach eingeleitet werden.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

7.3 Belange des Bodenschutzes

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2012 hat zum Teil Auffüllungen sowie erhöhte Werte bzgl. Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt festgestellt. Hierauf aufbauend wurde im Anschluss an einen Scoping-Termin mit der Unteren Bodenschutz- sowie der Unteren Wasserbehörde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die das gesamte Plangebiet im Hinblick auf eine den Anforderungen des BauGB genügende Beschaffenheit des oberflächennah anstehenden Bodens prüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet in unterschiedlichen Abständen zur Oberfläche belastete Böden in Form von u.a. teerhaltigem Bauschutt befinden. In Teilbereichen ist dieser belastete Boden bereits unterhalb des 0,15 m mächtigen Oberbodens anzutreffen.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB herzustellen, soll in den nicht versiegelten Bereichen der Grundstücke durch entsprechende Herrichtungsmaßnahmen erreicht werden, dass der obere Meter Boden die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, auf jeden Fall aber die Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzung (Kinderspielfläche) deutlich unterschreitet. Nach der durchgeführten Bodenuntersuchung ist dies im Moment nicht der Fall, sondern es sind oberflächennah teilweise Boden-/Bauschuttgemische vorhanden, die die vorgenannten Werte nicht einhalten. Für die Herrichtungsmaßnahme wird

der unbelastete Mutterboden und der unbelastete Abdeckboden im Baufeldbereich abgezogen und seitlich gelagert. Anfallender Baugrubenaushub wird abhängig vom Belastungsgrad ordnungsgemäß entsorgt. In den nicht versiegelten Bereichen (Garten, Beete) wird durch Bodenaustausch / Bodenlieferung sichergestellt, dass im oberen Meter Boden vorhanden ist, der die o.g. Bedingungen einhält.

Aus Vorsorgegründen werden unter den Gebäuden Drainagen angeordnet, sodass die in sehr geringen Konzentrationen vorhandenen Deponiegase in die Atmosphäre abgeführt werden.

Die o.g. Maßnahmen müssen vor Baubeginn und damit vor Aufnahme einer Wohnnutzung erfolgen und sind dementsprechend bauplanungsrechtlich festzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Herrichtungsmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB erreicht werden. Vorgesehen ist, dass der private Projektentwickler die benannten Maßnahmen im Vorfeld zur Baureifmachung durchführt, um somit auch die geordnete Ausführung gewährleisten zu können.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen das geplante Vorhaben bauleitplanerisch Abstände einhalten müsste.

Auch verlaufen im näheren Umfeld keine Verkehrswege, von denen relevante Lärmemissionen zu erwarten wären und die in einem Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden müssten.

8 Belange der Umwelt

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in **Teil B der Begründung**. Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) des Bebauungsplans ergänzt.

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

8.1 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater **Teil B der Begründung**) darzulegen.

8.2 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu untersuchen.

Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Bielefeld / Leopoldshöhe, Februar 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Gemeinde Leopoldshöhe
24. Änderung des Flächennutzungsplanes
12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“

Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de