Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 47/2018
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB IV Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Frau Knipping**
Telefon:	**05208/991-278**
Datum:	**4. Mai 2018**

13. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ im Ortsteil Asemissen im Teilbereich nördlich „Am Sportplatz“ / westlich „Parkstraße“

- Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit / der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Satzungsempfehlung an den Rat über die 13. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ im Ortsteil Asemissen im Teilbereich nördlich „Am Sportplatz“ / westlich „Parkstraße“

Beratungsfolge	**Termin**	**Bemerkungen**
Hochbau- und Planungsausschuss	17.05.2018	
Rat	05.07.2018	

Sachdarstellung:

Anlass für die Änderungsplanung
Der Planungsanlass und das Ziel der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“, für den Standort mit Fest- und Sporthalle zukünftig Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, soll nicht weiterverfolgt werden.
Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sowie den Anforderungen aus der Flüchtlings- und Migrantenbetreuung soll der in den Siedlungsraum integrierte Standort – wie ehemals – weiterhin einer Nutzung des Gemeinbedarfs zugeführt werden.

Die in Abriss befindliche Festhalle mit Sporthalle soll i.V.m. mit einem Förderbeitrag des Landes NRW in ein Integrationszentrum mit Bücherei und Kindertagesstätte umgebaut werden.
Die Raumkonzeption des Integrationszentrums (Abriss der Festhalle / Anbau eines Gemeinschaftsraumes, Sanierung der Sporthalle und die Einrichtung von Seminarräumen im ehemaligen Sporthaus) ist durch die Anbindung der Bücherei entsprechend zu ergänzen. Mit der Verlegung der Bücherei in das Integrationszentrum sollten weitergehende Impulse für das Quartier und eine Attraktivitätssteigerung für das gesamte Zentrum erreicht werden.

Das vorhandene Sportlerhaus sollte bisher im Bestand genutzt werden. Aufgrund der enormen Umbaukosten wurde beschlossen, diese nunmehr wie die Festhalle abzureißen, wodurch der Bestandsschutz verloren geht. Zwischenzeitlich ist der Abriss erfolgt.

Mit der beabsichtigten Nutzung kann an dem Standort ein für das Quartier innerhalb des Ortsteiles Asemissen wesentlicher Beitrag für das Angebot an sog. Wohnfolgeeinrichtungen geschaffen werden. Der Standort kann somit innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteiles einen Ort der für den Gemeinbedarf notwendigen und sinnvollen Nutzung repräsentieren.

Bauleitplanverfahren

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 13. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ ist vom Rat der Gemeinde in öffentlicher Sitzung am 22.02.2018 gefasst worden.
Das Änderungsverfahren wurde als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da mit den Änderungsinhalten die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden. Von der Änderung betroffen sind ausschließlich Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem Änderungsgebiet bleibt unberührt.
Die interne Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist anzuwenden, wenn die Gemeinde das vereinfachte Verfahren (BauGB § 13) angewandt und verkannt hat, dass die Änderung die Grundzüge der Planung berührt. Indizien bestehen aufgrund des Vorgesagten hierfür nicht.

Konkret sollen verschiedene Komplexe entstehen, die zu folgenden Zwecken i.S. des Integrationszentrums Parkstraße mit Kindertagesstätte und Bücherei etc. genutzt werden können:

Nutzung	Nutzungsart im Allgemeinen Wohngebiet
Kindertagesstätte	Anlagen für soziale Zwecke. Hinweis: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sogar in „Reinen Wohngebieten“ gemäß § 3 BauNVO allgemein zulässig.
Seminarräume / Gemeinschaftsraum	Anlagen für soziale Zwecke.
Quartiersbüro / Integrationszentrum	Anlagen für soziale Zwecke.
Bücherei	Anlagen für kulturelle Zwecke.
Sporthalle	Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Die o.g. Nutzungen sind innerhalb des bereits in dem Änderungsgebiet festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zulässig.
Dieses schließt auch das Quartiersbüro innerhalb des Integrationszentrums ein. Dieses ist hier nicht als – nach den Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ unzulässigen „Anlagen für Verwaltungen“ zu werten, da das Büro dem Nutzungszweck des Integrationszentrums zugeordnet und diesem funktional untergeordnet ist.

Bei den in Rede stehenden Seminar- / Gemeinschaftsräumen handelt es sich aufgrund der hier beabsichtigten und innerhalb des Änderungsgebietes im „Allgemeinen Wohngebiet“ nur zulässigen Räumen nicht um eine sog. Vergnügungsstätte.
Diese wäre erst anzunehmen, wenn es sich um Räumlichkeiten handelt, in denen größere Veranstaltungen mit deutlich über 300 Teilnehmern ohne Begrenzung, also insbesondere bei Feierveranstaltungen mit größerem Teilnehmerkreis, stattfinden könnten. Dieses ist hier nicht der Fall.

Das Gebot der Rücksichtnahme soll hier auch bei Umsetzung der geplanten Nutzungsinhalte berücksichtigt werden, indem sichergestellt wird, dass die für die Grundstücke der Nachbar-Wohnbebauung maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm eingehalten werden.

Mit der Änderungsplanung wird somit nicht der Gebietserhaltungsanspruch hinsichtlich der Belassung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ tangiert, da der bislang in dem Änderungsgebiet festgesetzte Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der Art der Nutzung nicht verändert wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27. März bis 27. April 2018 (einschließlich). Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Seitens des Kreises Lippe wurden aus Sicht des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und des Immissionsschutzes Anregungen mitgeteilt (siehe Anlage 7).

Es wird empfohlen, den Anregungen gemäß den Ausführungen in der Abwägung nicht zu folgen bzw. zur Kenntnis zu nehmen. Die Bebauungsplanunterlagen, hier: „Begründung“, wurden entsprechend angepasst.
Unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge kann dann der das Bauleitplanverfahren abschließende Satzungsbeschluss gefasst werden.

Inhalte der Änderungsplanung

- Neuordnung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche als ein zusammenhängendes „Baufenster“
- Festsetzung der Flächen für Stellplätze einschließlich der Festsetzung der (Grundstücks-) Ein- und Ausfahrtbereiche bzw. der Seiten ohne Zulässigkeit einer (Grundstücks-) Ein- und Ausfahrt
- Festsetzung einer von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m
- Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,8 für Stellplätze, Zufahrten etc., wenn im gleichen Verhältnis zu der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche (maximal 0,2), Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 25° Dachneigung extensiv begrünt werden und / oder eine Begrünung der Baugrundstücke durch einzelne Baumstandorte bzw. durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt.
- Streichung der Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl
- Änderung der Festsetzung der zwingenden Zahl der zulässigen Vollgeschosse in eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei)
- Zulässigkeit von Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Flächen sowie Stellplätze in den überbaubaren Flächen und in den besonders dafür festgesetzten Flächen
- Zulässigkeit von Flachdächern
- Zulässigkeit von Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum bis zu einer Höhe von 1,50 m bei Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) unter der Voraussetzung, dass eine ausreichende Sicht aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist z.B. durch Zurücksetzen der Einfriedungen von der Verkehrsfläche oder Verwendung von transparenten Einfriedungen für Teilbereiche.

Es ergeben sich somit folgende Änderungen:

Inhalt	**Festsetzung alt**	**Festsetzung neu**
Bauweise	offen	abweichend
Maximal zulässige Grundflächenzahl	0,4 mit der Zulässigkeit der Überschreitung bis zu 0,6 für Stellplätze etc.	0,4 mit der Zulässigkeit der Überschreitung bis zu 0,8 für Stellplätze etc.
Maximal zulässige Geschossflächenzahl	0,8	wird ersatzlos gestrichen
zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	zwei zwingend	maximal zwei
Maximal zulässige Traufhöhe	6,00 – 6,50 m	unverändert
Maximal zulässige Firsthöhe	9,50 m	unverändert
Maximal zulässige Gebäudehöhe	-----	9,50 m
Dachform	geneigt 20°-35°	zusätzlich zulässig: Flachdach
Stellplätze, Carports und Garagen	auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig	Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Flächen sowie Stellplätze in den überbaubaren Flächen und in den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig
Einfriedungen	an der Grenze zum Verkehrsraum nur in einer Höhe bis 0,80 m zulässig	an der Grenze zum Verkehrsraum bis zu einer Höhe von 1,50 m bei Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) zulässig, unter der Voraussetzung, dass eine ausreichende Sicht aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist z.B. durch Zurücksetzen der Einfriedungen von der Verkehrsfläche oder Verwendung von transparenten Einfriedungen für Teilbereiche.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zulässigen Art sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sind von dieser Änderungsplanung nicht berührt.

<u>Auswirkungen der Änderungsplanung</u>
Die erstellte „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 ‚Barkhauser Bruch' der Gemeinde Leopoldshöhe", AKUS GmbH, Bielefeld, Februar 2018 führt aus:
„*Durch den Betrieb der für die Sporthalle und das geplante Integrationszentrum Parkstraße vorgesehenen PKW-Stellplätze werden Geräusch-Immissionen erzeugt, die auf die bestehende Bebauung sowie auf ausgewiesenen überbaubaren Flächen außerhalb des Änderungsgebietes einwirken.*
Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Nutzung der geplanten Stellplätze an der Sporthalle / am Integrationszentrum verursachten Geräusch-Immissionen Tags die entsprechenden Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel einhalten.

Nachts ist eine Nutzung der geplanten Stellplätze an der Sporthalle / am Integrationszentrum auf Grund der Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels unter schalltechnischen Aspekten nicht möglich.
Die durch die Nutzung der geplanten Stellplätze für die Kita verursachten Geräusch-Immissionen sind tags schalltechnisch nicht relevant. Eine Nachtnutzung dieser Stellplätze ist nicht vorgesehen."

Der Ausschluss einer Nachtnutzung, also eine Benutzung der Stellplatzanlage am Integrationszentrum nach 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, kann bauplanungsrechtlich nicht geregelt werden. Dieser Belang ist als Nebenbestimmung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
Der Betreiber des Integrationszentrums hat danach eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass eine Zu- und Abfahrt von der Stellplatzanlage in dem o.g. Zeitraum unterbunden wird.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch / Pflanzen und Tiere / Naturraum und Landschaft / Boden / Gewässer / Grundwasser / Luft / Klima / Kultur- und Sachgüter	Teilweise baulich in Anspruch genommene Fläche, teilweise unbebaute Fläche, als Wasserlauf mit Böschung, angrenzend Straßenverkehrsfläche; rechtskräftig bereits zu Bau- und Erschließungszwecken überplant	Das Schutzgut Mensch wird nicht tangiert. Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab von baulichen Anlagen in dem Gebiet. Mit der Änderungsplanung werden über die heute bereits zulässige Nutzung / Flächeninanspruchnahme hinausgehende Versiegelung möglich. Diese kann vorgesehen werden, wenn im gleichen Verhältnis zu der der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche, • Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 25 Grad Dachneigung extensiv begrünt werden und / oder • eine Begrünung der Baugrundstücke durch einzelne Baumstandorte bzw. durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt. Mit der Änderungsplanung wird sich die lufthygienische Situation (Stadtklimatop) in und um das Änderungsgebiet nicht verändern. Mit der Änderungsplanung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Insgesamt sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen
Die Initiative für die Planung beruht auf der Einrichtung des Integrationszentrum Parkstraße i.V.m. der Förderbewilligung der Landes NRW. Die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten werden durch die Gemeinde im Rahmen ihrer planungshoheitlichen Aufgaben getragen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Der Hochbau-und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

1. Die „Vorschläge zur Abwägung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden beschlossen.

2. Die 13. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ wird mit Text und Begründung als SATZUNG nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Der Satzungsbeschluss für die 13. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Schemmel

Anlagen

Anlage 1 Lage des Geltungsbereiches der 13. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ (ohne Maßstab)

Anlage 2 Festsetzungen der rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Anlage 3 Beabsichtigte Festsetzungen der 13. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Anlage 4 Planzeichenerklärungen / Festsetzungen für die 13. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

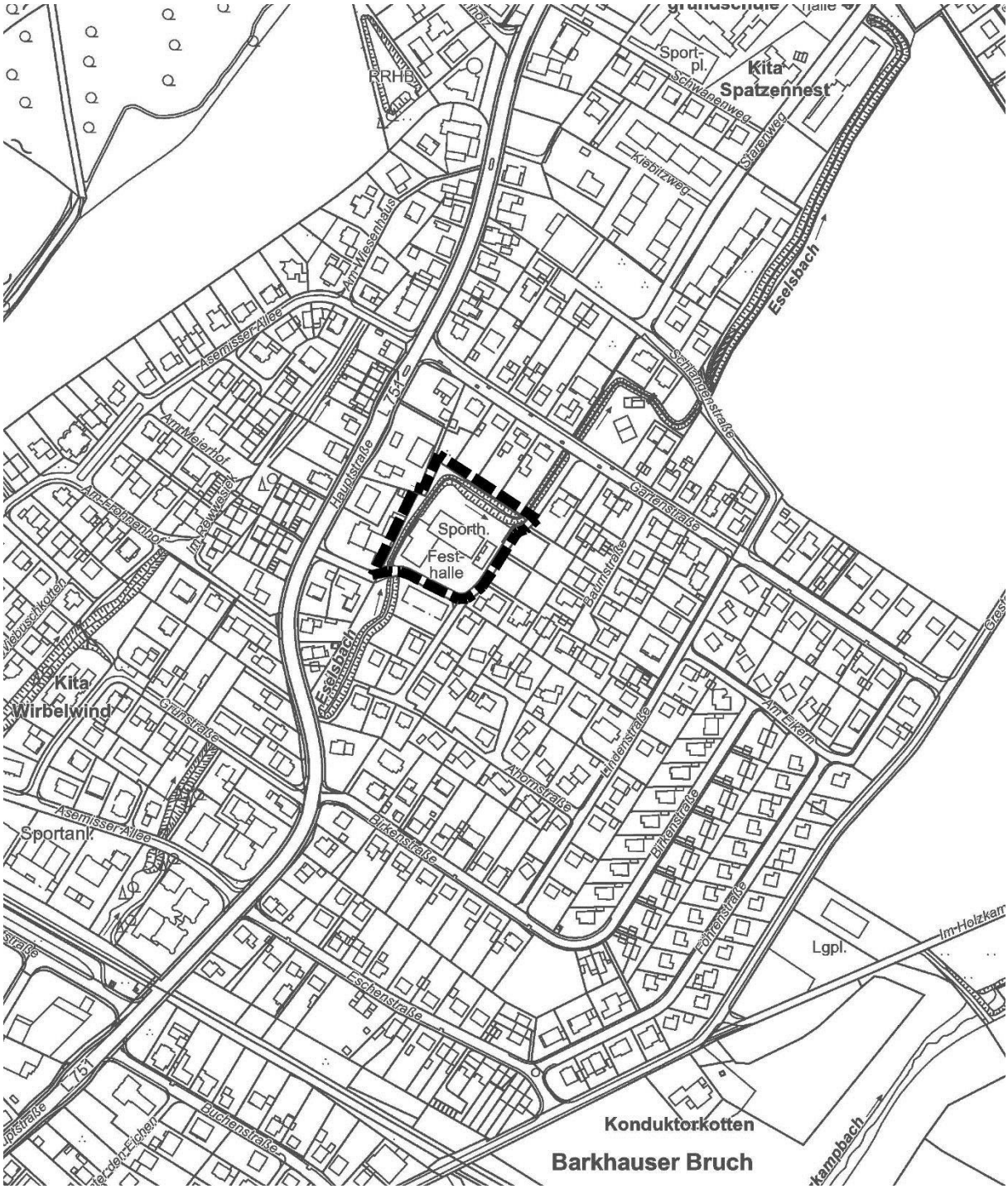
Anlage 5 Begründung zur 13. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Anlage 6 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 ‚Barkhauser Bruch‘ der Gemeinde Leopoldshöhe“, AKUS GmbH, Bielefeld, Februar 2018

Anlage 7 Vorschläge zur Abwägung aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

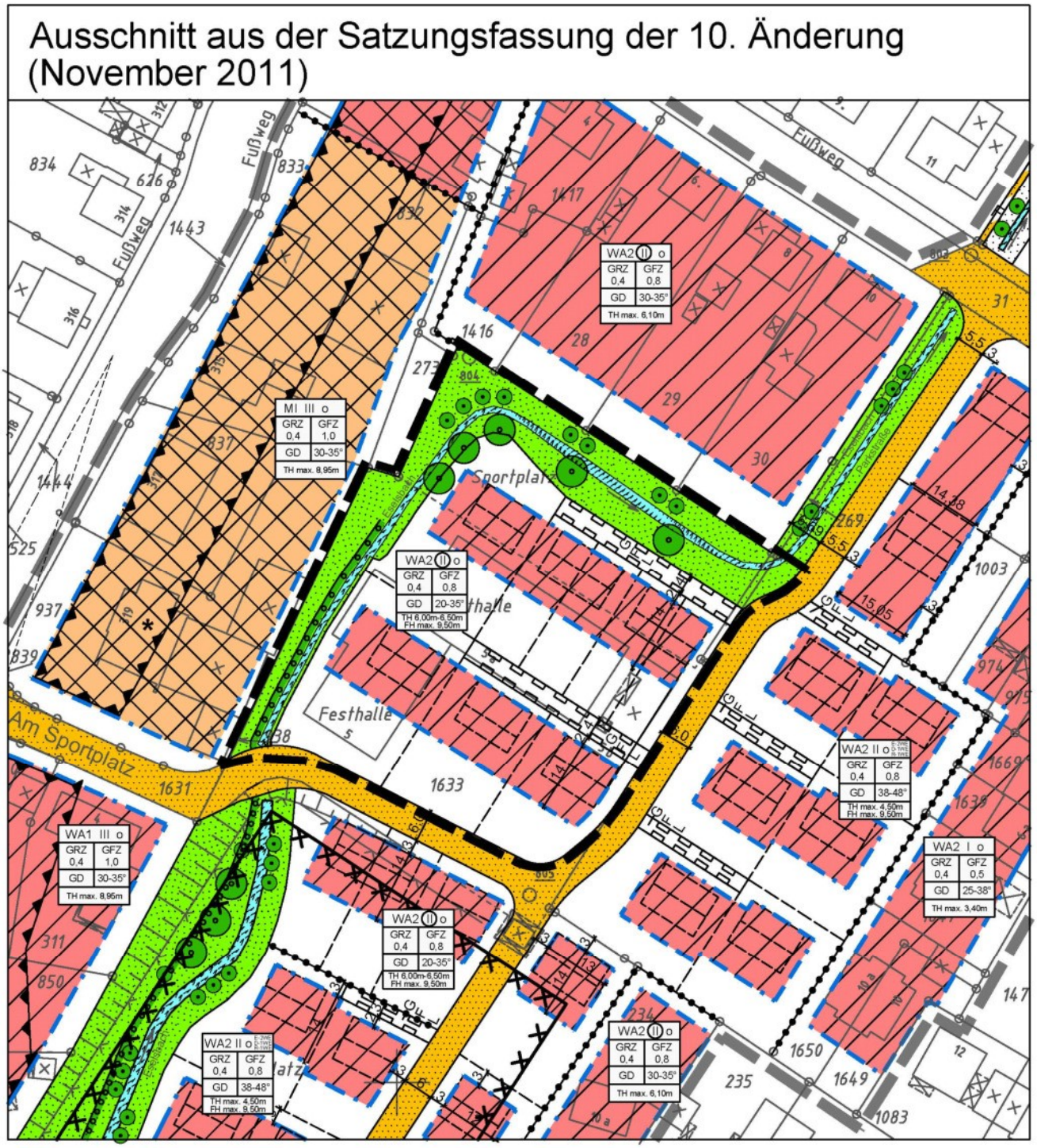
Anlage 1

Lage des Geltungsbereiches der 13. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ (ohne Maßstab)



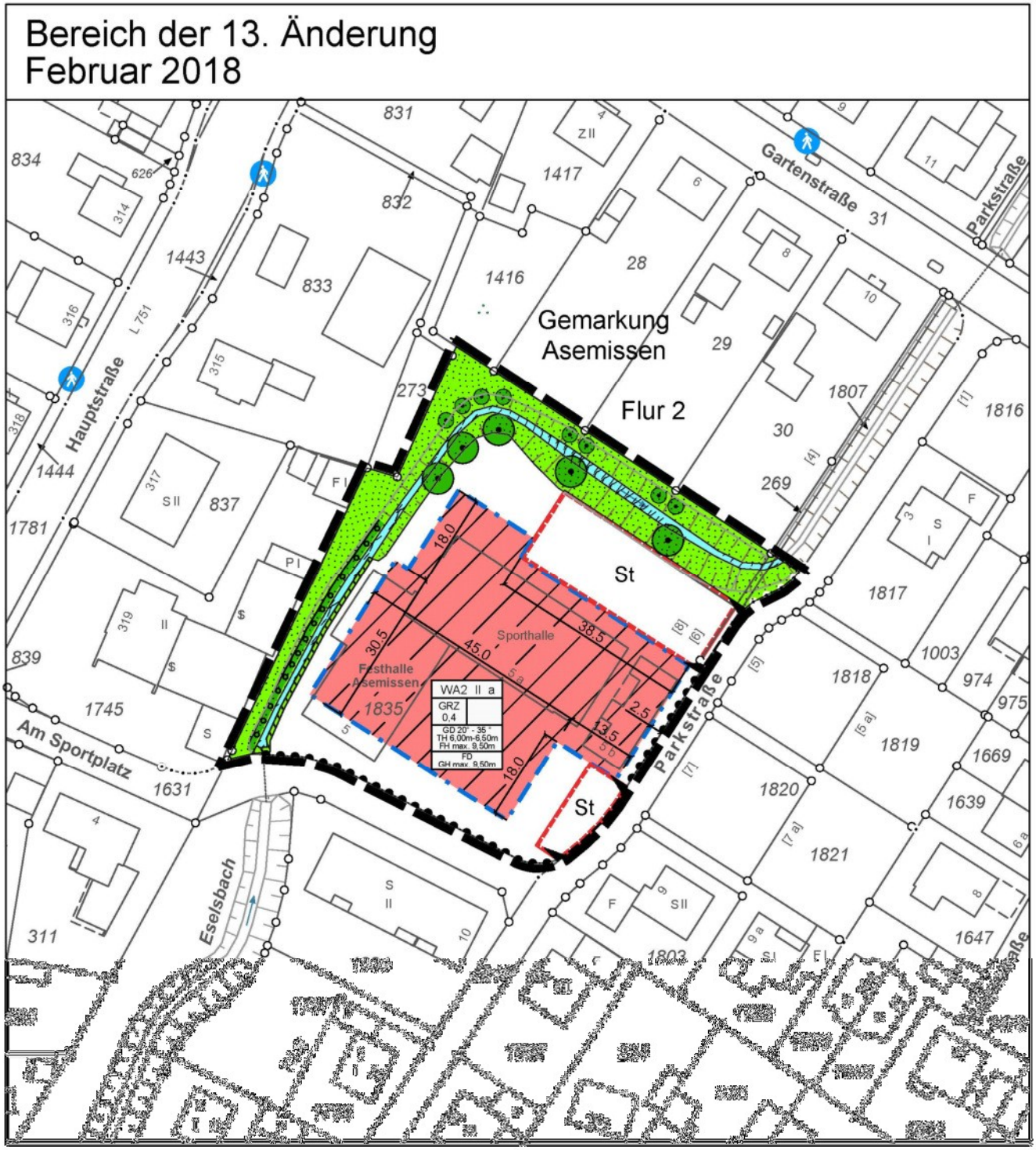
Anlage 2

Festsetzungen der rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ (ohne Maßstab)



Anlage 3

Beabsichtigte Festsetzungen der 13. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ (ohne Maßstab)



Anlage 4
13. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

Planzeichenerklärungen / Festsetzungen für die 13. (vereinfachte) Änderung

(Detaillierte Festsetzungen siehe Satzungsfassung der 10. Änderung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. (vereinfachten) Änderung

WA2 — Allgemeines Wohngebiet

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

TH 6,00m-6,50m — Mindesttraufhöhe 6,00 m und maximale Traufhöhe 6,50 m

FH max. 9,50m — maximale Firsthöhe

GH max. 9,50m — maximale Gebäudehöhe

a — abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

GD — geneigtes Dach

20°-35° — zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper

FD — Flachdach

St — Ausschließlich Flächen für Stellplätze
Carports und Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen sowie Stellplätze in den überbaubaren Flächen und in den besonders dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünflächen

Wasserfläche

zu erhaltende Strauchhecke

zu erhaltende Baumreihe

zu erhaltende Bäume

z.B. 5 — Maßzahl in Meter