

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 26/2005  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

<b>federführendes Amt:</b>	60 Bauamt
<b>Auskunft erteilt:</b>	Herr Raddatz
<b>Telefon:</b>	05208/991-272
<b>Datum:</b>	24. November 2009

### 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“

**Bereich: Baumstraße, Gartenstraße, Schlangenstraße**

**hier: - Aufstellungsbeschluss**

**- Empfehlung an den Rat für den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Hochbau- und Planungsausschuss	5. Juli 2005	
Rat	22. September 2005	

### Sachdarstellung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ sind die Flächen im Bereich der Festhalle und des Sportplatzes entsprechend ihrer jetzigen Nutzung festgesetzt (siehe Anlage). Auf der Brache östlich der Turnhalle sind Parkflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Sportplatz und Sportanlage dar.

Der Sportplatz an der Hauptstraße ist in absehbarer Zeit nicht mehr notwendig, um den Spielbetrieb und das Training der Vereine im Süden des Gemeindegebietes zu gewährleisten. Der neue Sportplatz (zzgl. einer möglichen Erweiterung) an der Waldstraße reicht hierfür aus.

Die oben aufgeführten Flächen stehen daher zukünftig für andere Nutzungen zur Verfügung.

Ergebnis der Diskussion über eine neue Nutzung der Flächen war, daß eine Wohnnutzung auf dem Sportplatz favorisiert wird. Dementsprechend ist mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung der Darstellung erfolgt, so daß der Sportplatz zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt wird. In einem Bebauungsplanänderungsverfahren kann die planerische Vorbereitung für eine Wohnbebauung erfolgen.

Wenn ggs. die Turnhalle, die Festhalle und der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz ebenfalls als Wohngebiet überplant werden sollen, muß eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Dies kann im Vorfeld einer solchen Planung oder parallel hierzu geschehen.

Im Umweltausschuß am 03.03.2005 wurde das Gewässerkonzept zur Umsetzung empfohlen. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen ist allerdings an bestimmte Bedingungen gebunden (z.B. den Erhalt von Zuschüssen). Eine Maßnahme des Konzeptes sieht vor, den Eselsbach im Bereich zwischen Hauptstraße und Berliner Straße offenzulegen. Zur rechtlichen Absicherung der Offenlegung muß die Gemeinde ein Planfeststellungsverfahren durchführen.

Während dieses Verfahrens muß die Gemeinde den Bebauungsplan an das Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens anpassen.

Der im Gewässerkonzept vorgeschlagene Bachlauf schließt private Grundstücke mit ein, auf denen Baurechte bestehen (Flurstücke 1687, 1688 und 958). Alle Grundstücke gehören dem selben Eigentümer. Auf dem Flurstück 1688 ist der südliche Teil als Parkfläche festgesetzt. Durch eine Überplanung der Parkfläche, erscheint ein Ausgleich, der durch den Bachlauf wegfallenden überbaubaren Flächen, möglich. Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Flächen umfassen alle Grundstücke – innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes -, die für eine Änderung der Nutzung in Frage kommen und die für die Umsetzung des Gewässerkonzeptes Bedeutung haben bzw. von einer Änderung des Planes betroffen sind. Das Flurstück nördlich der Gartenstraße liegt im Geltungsbereich, weil vom Eigentümer der Wunsch geäußert wurde, bei einer Überplanung des Bereiches eine Erweiterung bzw. Änderung der Baumöglichkeiten auf seinem Grundstück mit in Betracht zu ziehen.

Zur Sicherung der Planung soll eine Veränderungssperre erlassen werden. Besonders vor dem Hintergrund, daß Flächen, die für eine eventuelle Änderung der Verkehrsflächen und die Festsetzung der Wasserflächen notwendig sind, auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes teilweise bereits heute bebaut werden können. Wenn diese vorhandenen Baurechte ausgeschöpft werden, erscheint insbesondere die Offenlegung des Bachlaufes nicht mehr realisierbar.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Hochbau- und Planungsausschuß nimmt die Ausführungen zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ zustimmend zur Kenntnis .
- b) Der Hochbau- und Planungsausschuß beschließt die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes 01/02 „Barkhauser Bruch“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.
- c) Der Hochbau- und Planungsausschuß der Gemeinde nimmt die Begründung für die Veränderungssperre zustimmend zur Kenntnis.
- d) Der Hochbau- und Planungsausschuß empfiehlt dem Rat der Gemeinde, die Begründung zur Veränderungssperre zustimmend zur Kenntnis zu nehmen sowie die Veränderungssperre innerhalb der 10. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ zu beschließen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus der Anlage ersichtlich.

Schemmel

### **Anlagen**

Unterlagen zur Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“  
Unterlagen zur Satzung über den Erlaß einer Veränderungssperre