

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 115/2008
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Herr Raddatz
Telefon:	05208/991-272
Datum:	24. November 2009

20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 "Milser Heide" im Bereich des Spielplatzes an der Straße „Milser Heide“

hier: - Aufstellungsbeschluss

- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	16.10.2008	

Sachdarstellung:

Die angestrebte Änderung wurde erstmalig am 29.05.08 im Hochbau- und Planungsausschuss behandelt. Hier wurde grundsätzlich dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zu Gunsten eines weiteren, in der zweiten Reihe gelegenen Wohnbaugrundstückes, zugestimmt, allerdings mit der einschränkenden Bedingung, dass das Änderungsverfahren erst dann fortgesetzt wird, wenn die Ver- und Entsorgung des Grundstücks gesichert ist.

Zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen hierzu und zu weiteren – im Rahmen eines Änderungsverfahrens zu beachtenden städtebaulichen Belangen - mit den zuständigen Fachämtern der Gemeinde Leopoldshöhe. Vorlauf des Verfahrens und das Abstimmungsergebnis werden nachfolgend dargestellt:

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ setzt auf dem historischen Flurstück Nr. 1088 mit einer Gesamtgröße von 1.192 qm eine nicht überbaubare Fläche fest. Dieses übertiefe – bislang als Garten genutzte Grundstück – wurde zwischenzeitlich geteilt in das zu der Straße „Milser Heide“ gelegene Flurstück Nr. 1162 und das zum Spielplatz nach Norden orientierte Flurstück 1161. Für das nördliche Flurstück wird im Sinne einer Nachverdichtung eine Nutzung als Wohnbaugrundstück angestrebt. Hierbei werden bereits im Zusammenhang bebaute Flächen in Anspruch genommen. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Aspekt der Nachverdichtung im Innenbereich wird somit Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Flurstück 1161 als Wohnbaufläche dargestellt. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben, wie schon im Ursprungsplan aus dem Jahre 1968 festgesetzt, unverändert erhalten. Die Beibehaltung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich und denen der direkten Umgebung. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird ebenfalls übernommen. Auch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl werden nicht geändert, weil so sicher gestellt werden soll, dass sich ein zukünftiger Neubau harmonisch in die schon bestehenden Nutzungsstrukturen einfügt.

Als Dachformen sind für den Änderungsbereich bislang nur Satteldächer zulässig. Abweichend davon sollen hier zukünftig auch Zelt- oder Walmdächer zulässig sein. Die Zulässigkeit von Walmdächern wird aus den südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen übernommen, durch die zusätzliche Zulässigkeit von Zeltdächern entsteht die Option, ein für die Region typisches Wohnhaus, die so genannte „Kaffemühle“, zu errichten. Ein Haustyp, der heute als „Stadtvilla“ eine Renaissance feiert, und der sich in das den Änderungsbereich im Umfeld prägende Ortsbild auch gut einfügen würde.

Bezogen auf die verkehrliche Anbindung ist das Plangebiet sowohl für den öffentlichen Nahverkehr wie auch für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers ist gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits an den in der Straße „Milser Heide“ liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Bezogen auf die Ableitung des Regenwassers bestehen zwei Entsorgungsalternativen. Alternative 1: Das Regenwasser wird über eine nach Nordosten zu verlegende Druckrohrleitung in den in der Straße „Milser Heide“ liegenden Regenwasserkanal eingeleitet. Alternative 2: In dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Fußweg wird ein neuer Regenwasserkanal verlegt, der an den schon erwähnten Regenwasserkanal im nordwestlichen Verlauf der Straße „Milser Heide“ angebunden wird. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Ableitung des Regenwassers entstehen, sind vom Bauherrn/Verursacher zu tragen. Im Baugenehmigungsverfahren hat dieser, nach vorhergehender Abstimmung mit der Gemeinde, die korrekte Ableitung des Oberflächenwassers nachzuweisen. Eine Teilfläche des Flurstückes 1162 wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Damit ist die umfassende Erschließung des vorhandenen Wohnhauses Nr. 47 und die des angestrebten Wohnhauses auf dem rückwärtigen Flurstück 1162 gesichert.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe beschließt die Aufstellung der 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“. Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.
- b) Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe stimmt dem Entwurf der 20. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ und der Begründung zu und beschließt die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Schemmel

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung