

Gemeinde Leopoldshöhe

Begründung zur 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 06/03 „Askamp“ der Gemeinde Leopoldshöhe

Gebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der K 5 Neu und der Herforder Straße (Ortsteil Leopoldshöhe). Die Fläche wird im Westen und im Norden durch diese beiden Straßen umschlossen.

Die Änderung betrifft den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/03 „Askamp“. Sie wird im einzelnen wie folgt eingegrenzt:

Flurstücke 1252, 1254, 1255, 1259, 1260, 1325 bis 1333, 1426 bis 1428, 1456 bis 1458 und 1492 tlw. , Flur 2, Gemarkung Leopoldshöhe,

Gebietsgröße Änderungsbereich: ca. 9.000 m²

Die 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 06/03 „Askamp“ besteht aus einem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000, der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1 : 1.000, der zugehörigen Legende und dieser Begründung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung stimmt inhaltlich mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

Veranlassung und Bedürfnis

Die derzeitigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sehen in dem betreffenden Bereich eine zweigeschossige geschlossene Bauweise vor. Das bedeutet eine Aneinanderreihung von Gebäuden mit einer Gesamtbreite ≥ 50 Meter. Die im Jahre 2000 geplanten Reihenhäuser werden in der heutigen Zeit am Immobilienmarkt nicht mehr nachgefragt. Für die Vermarktung erschwerend erweisen sich die notwendigen privaten Erschließungsflächen parallel zur Herforder Straße. Bei dem bisherigen Konzept stellen diese Verkehrsflächen, die für die Erschließung der Reihenhausergrundstücke und für die Ausweisung von Kfz – Stellplätzen bzw. Garagen notwendig sind und von den Anwohnern anteilig übernommen bzw. erworben werden müssen, einen erheblichen Anteil an der Gesamtfläche dar.

Da zur Zeit ein Interesse an Grundstücken mit einer freistehenden Bebauung besteht, soll eine Änderung des Bebauungsplans zugunsten einer offenen Bauweise erfolgen.

Weiterhin soll der östlich verlaufende Weg die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erhalten.

Umweltbelange

Durch die Änderungen im Plangebiet ergeben sich keine schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die normale Versiegelung der Grundstücke und die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinausgehen. Auch andere, über das bestehende Maß der Beeinträchtigungen hinausgehende Eingriffe wie z. B. Landschaftsbild, Klima etc. sind nicht zu erwarten.

Neue Parzellierung und Erschließung

Von den geplanten 6 Einzelgrundstücken werden 4 über den Anne-Frank-Weg erschlossen – davon wiederum 2 über eine neu anzulegende private Anliegerstraße, die am Wendehammer des Anne-Frank-Weges anschließt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Stutzen für Regen- und Schmutzwasser im öffentlichen Erschließungsbereich des Anne-Frank-Weges können auch zukünftig genutzt werden. Ein Eingriff in die gepflasterte öffentliche Fläche ist nicht notwendig. Bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen auf den Baugrundstücken werden entsprechend der Neuplanung rückgebaut; Ergänzungen erfolgen über die neu zu erstellende private Anliegerstraße.

Kosten der Umlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die auf Änderungen am bestehenden Erschließungssystem zurückzuführen sind, trägt die Wohnbau Lemgo eG.

Erschließung während der Bauphasen

Zur Entlastung der Anwohner des Anne-Frank-Weges durch Baustellenverkehr aber auch zur Schonung der Straßenoberflächen ist beabsichtigt, die Abwicklung der Baumaßnahmen über die noch vorhandene Baustraße parallel zur Herforder Straße durchzuführen. Sowohl die Erstellung der privaten Anliegerstraße als auch die Hochbaumaßnahmen selbst sollen über diese Baustraße abgewickelt werden.

Müllentsorgung

Das Konzept der Müllentsorgung kann beibehalten werden. Die öffentliche Fläche des Wendehammers im Anne-Frank-Weg wurde seiner Zeit vergrößert, um u.a. Müllfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Den Anwohnern des privaten Stichweges ist es – ähnlich den Anwohnern des Anne-Frank-Weges - zumutbar, ihre Mülltonnen bis zum Entladeplatz im Wendehammer zu transportieren.

Gemeinde Leopoldshöhe, im Februar 2010