

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 147/2010
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Herr Oortman
Telefon:	05208/991-260
Datum:	12. November 2010

Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ im Ortsteil Schuckenbaum im Bereich der Straße "Am Mühlenbach"

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	18.11.2010	

Sachdarstellung:

Antragsteller: im Bereich der Straße Am Mühlenbach

hier: Aufstellungsbeschluss zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“

Ausgangssituation

Bei einer Baukontrolle durch den Kreis Lippe wurde festgestellt, dass bei drei im Bau befindlichen Wohnhäusern Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten worden sind. Daraufhin erfolgte deren Baustellenstilllegung.

Zwei der drei betroffenen Baufamilien haben daraufhin einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Von diesen Bauvorhaben liegen dem Kreis Lippe zwischenzeitlich auch Nachträge zu den erteilten Baugenehmigungen vor.

Das dritte Bauvorhaben ist der Gemeinde im freigestellten Verfahren angezeigt worden. In einem Gespräch zwischen Gemeindevertretern und den Baubeteiligten wurden diese auf noch offene Punkte hingewiesen, die mit dem Kreis Lippe in seiner Funktion als Bauaufsichtsbehörde abzustimmen sind. Bei der o.g. Baukontrolle ist auch dieses Bauvorhaben überprüft worden. Die dabei erkannten Unstimmigkeiten bzgl. der Festsetzungen des B-Planes sind nicht abschließend zu greifen, da bisher die nunmehr vorzulegenden Bauantragsunterlagen beim Kreis¹ noch nicht eingegangen sind.

¹ Die Frist hierfür endet vor dem Sitzungstermin. Es wird daher erwartet, dass in der Sitzung der genaue Umfang bekannt ist.

Übersicht der Situation

Bauvorhaben (s. Anlage)	Verfahren	formell / materielle Probleme
2 Antragsteller	Baugenehmigung ist o.k.	Traufhöhe $\geq 0,30 - 0,35$ cm
3	§ 67-Verfahren, Bauantragunterlagen liegen noch nicht vor	Traufhöhe voraussichtlich $> = 0,55 - 0,60$ cm; Stellung Garagen
5 Antragsteller	Baugenehmigung ist o.k.	Traufhöhe $> = 25$ cm; Firsthöhe $> = 40 / 45$ cm, Geschossigkeit

Bewertung der Situation

Die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten u.a. (Abweichung / Duldung) sind ausgeschöpft oder schließen sich aus persönlichen Gründen der Antragsteller aus.

Eine bautechnische Lösung, außer dem rechtlich eindeutigen Rückbau, ist aufgrund der unterschiedlichen bautechnischen Ausführungen und dem damit verbundenen Umfang der Verstöße nur von der jeweiligen Fachbetreuung der Bauvorhaben zu leisten und zudem nicht Gegenstand dieses Antrages.

Eine weitere Bewertung der bauordnungsrechtlichen Situation schließt sich aufgrund der rechtlichen Thematik an dieser Stelle aus. Es wird auf den nicht öffentlichen Teil verwiesen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur ist die Bewertung der Auswirkungen durch die geänderte Bauausführung nicht leicht zu vermitteln. Fest steht, dass 50 % des Bebauungsplanes mit Baukörpern bebaut worden sind. Von diesen 50 % ist ein ordnungsgemäß errichtetes Gebäude aufgrund der topographischen Lage nicht für die Bewertung heranzuziehen. Das zweite ordnungsgemäß errichtete Gebäude ist durch die größere Anzahl der Gebäude, die nicht dem B-Plan entsprechen und deren Standorte, in der Wahrnehmung nicht mehr prägend bzw. bestimmend.

Für die Beurteilung der städtebaulichen Situation ist es wichtig, die Situation für die Straße Am Mühlenbach (nördliche wie südliche Straßenseite), wie auch die Fernwirkung wahrzunehmen. Die südliche Straßenseite der Straße Am Mühlenbach stellt gleichzeitig den Siedlungsrand des Ortsteiles Schuckenbaum dar. Es empfiehlt sich daher, die Bauzeile von der Straße Am großen Felde mit Blick zur Straße Am Mühlenbach zu vergegenwärtigen. Bei der Beurteilung der Wirkung ist zu beachten, dass sie sich auf die städtebauliche Eigenheit der Gemeinde Leopoldshöhe bezieht. Die Begründung führt hierzu aus: „.....Die gestalterischen Festsetzungen zielen jedoch darauf ab, von der Straße Am Mühlenbach nur eine optische eingeschossig wirkende Bebauung zuzulassen. Die optisch zweigeschossige Wirkung entfaltet sich nur auf der Südseite.....“.

Im Rahmen der Änderung, insbesondere in Bezug auf Gebäudehöhe und Geschossigkeit ist auch die Würdigung nachbarlicher Interessen zu berücksichtigen. Eine entsprechende Änderung der Gestaltungsfestsetzungen wird jedoch voraussichtlich nicht zu einer städtebaulichen Härte für den Nachbarn (hier u.a. Bauvorhaben 4 –s. Anlage-) führen.

Inwieweit die Korrektur der gegebenen bautechnischen Ausführungen bei den hier strittigen Bauvorhaben durch eine Bebauungsplanänderung getragen wird, ist nicht abschließend zu beantworten.

Die Frage der Vorbildwirkung und / oder des Erlangens eines Vorteiles gegenüber denjenigen Bürgern, die sich an die Erfordernisse und Vorgaben halten, ist nicht im Rahmen des hier aktuell vorliegenden Antrages zu klären, jedoch in den Entscheidungsprozess mit einstellbar.

Ohne Bebauungsplanänderung werden die bauordnungsrechtlichen Maßnahmen des Rückbaus oder andere bautechnische Lösungen durch den Kreis Lippe per Vollzug angeordnet.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von mehreren Grundstückseigentümern aus.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes wären aufgrund der Eilbedürftigkeit und der Vielzahl der anstehenden Verfahren durch ein zu beauftragendes Stadtplanungsbüro zu erbringen. Die Durchführung des Verfahrens verbliebe bei der Gemeinde Leopoldshöhe.

Die Kostenübernahme durch die Antragsteller ist zu klären.

Verfahren

Mit Beschluss über eine Bebauungsplanänderung könnte den Baufamilien geholfen werden. Die Änderung könnte über ein vereinfachtes Verfahren mit Änderung der Festsetzung zur Traufhöhe, Firsthöhe und der Ausnutzung von drei Geschossen, erfolgen. Die Firsthöhe wäre für den betroffenen Bereich dann auf 10,00 m festzusetzen (s. Anlage). Die Anhebung der Geschossigkeit könnte im Rahmen einer Ausnahmeregelung vorgenommen werden, in der genau festgeschrieben wird, in welchem der drei Geschosse die bauplanungsrechtlichen zwei Vollgeschosse liegen.

Diese Festsetzung bedarf einer feinen Abstimmung bautechnischer Parameter. Um im Rahmen gerade des vorliegenden Prozesses Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird die genaue Formulierung in der Ausschusssitzung nachgereicht.

Um allen drei Baufamilien zu helfen, wäre die Traufhöhe auf der Seite zur Straße Am Mühlenbach voraussichtlich um 0,55 / 0,60 m anzuheben². Damit wäre eine Traufhöhe von 5,10 m erreicht. Wenn dem so ist, müsste folgender Beschluss über jeden einzelnen Änderungspunkt gefasst werden:

Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“. Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.

Mit der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“ werden folgende Festsetzungen geändert:

- Traufhöhe

Die Festsetzung zur Traufhöhe gilt nur an der Nordseite des Gebäudes.

Es sind Traufhöhen von bis zu maximal 5,10 m über Oberkante natürliches Gelände zulässig.

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Natürliches Gelände, gemessen an dem höchst gelegenen bergseitigen Eckpunkt des Gebäudes.

- Firsthöhe

Die zulässigen Firsthöhen sind der Planzeichnung (s. Anlage) zu entnehmen.

Unterer Bezugspunkt: Natürliches Gelände, gemessen an dem höchst gelegenen bergseitigen Eckpunkt des Gebäudes

- Geschossigkeit / Vollgeschosse

.....Diese Festsetzung wird in der Sitzung nachgereicht.....

Schemmel

Anlagen:

- Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“ mit Planzeichnung und geänderter Firsthöhe

- Übersicht zu den Antragstellern, Anträge, Fotos, Übersicht der insgesamt erstellten Bauvorhaben, Kurzbeschreibung der Situation, Textliche Festsetzungen, Auszug der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Am Königskamp“ wurden bereits versandt

² Sie Unterlagen nicht öffentlicher Teil, Bauvorhaben Nr. 3