

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 106/2013  
zur Sitzung  
des Hochbau- und  
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Herr Raddatz
Telefon:	05208/991-272
Datum:	11. November 2013

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

hier: Nachverdichtung im Bereich zwischen Fliederstraße, im Süden, Eckendorfer Straße, im Norden sowie Holunderstraße, im Westen und Herforder Straße, im Osten

- Beratung und Beschluss über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsempfehlung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	21.11.2013	
Rat	19.12.2013	

### Sachdarstellung:

Entwicklung der Grundstücksflächen an der Fliederstraße (Flurstücke 90, 593, 594 Flur 3, Gemarkung Schuckenbaum).

Die Grundeigentümer beabsichtigten, nachdem für die an das Grundstück angrenzende Parzelle bereits ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus gestellt wurde, auch die rückwärtigen Teilflächen einer Wohnbebauung zuzuführen.

### Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ im Bereich der „Fliederstraße“ im Ortsteil Schuckenbaum wird vom Antragsteller getragen. Damit sind die finanziellen Mittel, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, gesichert.

Die anfallenden Erschließungskosten sollen dann vollständig über einen Erschließungsvertrag auf den Antragsteller übertragen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet.

### **Bestandssituation**

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ in der Gemarkung Schuckenbaum. Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 90, 593, 594 der Flur 3, Gemarkung Schuckenbaum und hat eine Größe von rund 0,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes zur Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt,

#### **im Norden:**

durch die Flurstücke Nr. 199, 256 und 255;

#### **im Osten:**

durch die Flurstücke Nr. 90 und 561;

#### **im Süden:**

durch die Flurstücke Nr. 284, 287 und 341 sowie durch die Fliederstraße;

#### **im Westen:**

durch die Flurstücke Nr. 199 und 284.

Der verbindliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

### **Planungsanlass und Planungsziele**

Wesentliches Planungsziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von bislang unbebauten Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung an der Fliederstraße.

Der Grundeigentümer beabsichtigt, nachdem für die an das Grundstück Fliederstraße 5 angrenzende Parzelle bereits ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus gestellt wurde, auch die rückwärtigen Teilflächen des Flurstückes 594 einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst ein größeres Gebiet zwischen Herforder Straße und Eckendorfer Straße sowie der Straße Im Bruche und dem Friedhofsweg. Der Bebauungsplan ist seit 1984 rechtskräftig, seitdem wurden bereits verschiedene Änderungen durchgeführt.

Wesentliche Teile des Plangebietes entlang der umgebenden Straßen sind entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Planes bereits mit Wohnhäusern bebaut. Der Blockinnenbereich konnte dagegen nur teilweise bebaut werden, da die zur Erschließung notwendigen Flächen sich nicht in öffentlichem Eigentum befinden.

Hier bietet sich ein gutes Nachverdichtungspotential, um den vorhandenen Siedlungsbereich aufzufüllen.

### **Verfahren**

Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (3) Ziffer 1 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete

nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2013 zwei Planungsvarianten zur Entwicklung des Bereiches zur Kenntnis genommen:

Die erste Alternative - große Lösung - umfasst den gesamten Bereich zwischen Fliederstraße, Holunderstraße, Herforder Straße und Eckendorfer Straße.

Die zweite Alternative - kleine Lösung - umfasst einen kleineren Bereich (im Wesentlichen nur die Flurstücke 90, 593 und 594).

Zum weiteren Vorgehen in der Sache wurde beschlossen, dass die kleine Variante in jedem Fall weiterverfolgt werden soll. Sofern jedoch von den betroffenen Anwohnern und Grundstückseigentümern die große Variante befürwortet wird, kann auch diese fortgesetzt werden. Die beiden Alternativen wurden von der Verwaltung unter Beteiligung des Planungsbüros in einer Eigentümerversammlung am 06.03.2013 erörtert und im Ergebnis auf die „kleine Lösung“ reduziert, da an der größeren Variante derzeit kein Interesse der beteiligten Grundeigentümer besteht. In diesem Termin konnten die Bürgerinnen und Bürger zudem weitere Anregungen äußern.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße soll nach Wunsch der Anlieger zukünftig entfallen, wobei dies einem künftigen umfassenden Verfahren vorbehalten sein sollte.

Weiterhin ist für die Eigentümer und Eigentümerinnen wichtig, dass keine Belastung durch Erschließungskosten mit der neuen Planung entstehen wird.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, einen Erschließungsvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Die anfallenden Erschließungskosten würden dann vollständig auf den Antragsteller übertragen.

Ergänzend zur geplanten Stichstraße wird vorgeschlagen, alternative Erschließungsmöglichkeiten für das Plangebiet, z. B. durch Einbeziehung des Landerweg zu prüfen. Für die im Plangebiet entstehende geringe Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten ist das bestehende Straßennetz ausreichend leistungsfähig. Größere Änderungen im kleinräumigen Verkehrsnetz sind unabhängig von dem Vorhaben und sollten ebenfalls im Zuge einer umfassenden Umplanung untersucht werden.

#### Entwurfsbeschluss

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 01.10.2013 bis einschließlich 04.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

#### Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme von einem Bürger ein, die grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung hatten, jedoch Hinweise beinhalteten. Die Änderungen berühren die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr gem. § 10 (1) als Satzung zu beschließen.

Hinweis zu den fehlenden Unterlagen Auswertung der öffentlichen Auslegung, Begründung und Planzeichnung:

Aufgrund von Abstimmungsbedarf mit der Unteren Wasserbehörde bzgl. der Niederschlagswasserversickerung, werden die erforderlichen Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 08/03 „Ortskern“ zeitnah nachreicht. Die Abstimmungsgespräche mit der Gemeinde Leopoldshöhe, dem Kreis Lippe und Enderweit + Partner sind bereits erfolgt und das Ergebnis signalisiert eine positive Stellungnahme. Diese wird gegenwärtig schriftlich eingeholt und wird zeitnah vorliegen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die „Vorschläge zur Abwägung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.
2. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gemäß § 10 (1) BauGB mit dem Text und der Begründung als Satzung zu beschließen.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Schemmel

Anlagen

Planzeichnung

Begründung