

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 6/2014
1. Ergänzung

zur Sitzung
des Rates

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	7. Februar 2014

13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen

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

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Rat	20.02.2014	

Sachdarstellung:

Einziges Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von bislang unbebauten Grundstücksteilflächen für eine zusätzliche Wohnbebauung.

Hier bietet sich ein kleinflächiges Nachverdichtungspotential, um eine vorhandene Lücke innerhalb der Bebauung zu schließen.

Diese Planänderung kann gemäß § 10 (1) BauGB nach Durchführung des Aufstellungs- und Entwurfsverfahrens als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen wird vom Antragsteller getragen. Damit sind die finanziellen Mittel, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, gesichert.

Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Verfahren

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die vereinfachte Bebauungsplanänderung gefasst. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag in der Zeit vom 29.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, die grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung hatten.

Weiterhin wurde das private Entsorgungsunternehmen, welches zur Zeit in dem Gebiet tätig ist, informell zur Planung beteiligt, um eine Einschätzung hinsichtlich der angrenzenden Wendeanlage zu bekommen.

Demnach kann eine Entsorgung nur garantiert werden, wenn die Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgebaut wird. Ansonsten käme alternativ ein Sammelplatz in Betracht.

Die sich aus dem Sachverhalt ergebenden verschiedenen Gesichtspunkte wurden in der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses am 30.01.2014 ausführlich erörtert und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen.

Aus städtebaulichen Gründen soll ein Ausbau nicht erfolgen, sondern die Wendeanlage so belassen werden, wie diese auch in den Parallelstraßen Meisenstraße, Zeisigweg und Nachtigallenweg baugleich vorhanden sind.

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

Bestandssituation

Das Plangebiet ([REDACTED] Gemarkung Nienhagen) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“.

Die Grundstücke befinden sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes und grenzen im Norden an die [REDACTED], im Osten an das [REDACTED], im Westen an das [REDACTED] und im Süden an die [REDACTED] an.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1254 m². Die zur Weststraße orientierten Grundstücksteile sind, wie die angrenzenden Grundstücke, mit 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut.

Planungsanlass und Planungsziele

Die Grundstückseigentümer haben beantragt, die überbaubare Fläche ihres Grundstückes zu erweitern, um dort die Möglichkeit zu schaffen, eine weitere Wohneinheit errichten zu können.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann nicht in Aussicht gestellt werden. Zur Ermöglichung der zusätzlichen überbaubaren Fläche ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Änderungsbereich beschränkt sich wegen des alleinigen Planungszieles, die überbaubare Fläche geringfügig zu erweitern, auf die privaten Grundstückflächen im festgesetzten Wohngebiet.

Die Erweiterung soll nach Norden sowie Westen erfolgen und der Tiefe der östlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche angepasst werden. Die Erweiterung wird mit dem städtebaulichen Grund der Nachverdichtung begründet. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes werden in einem städtebaulichen akzeptablen Maß erhöht, um dort ein Wohngebäude errichten zu können.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (1 Vollgeschoss, GRZ und GFZ 0,3, Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, Dachform/Dachneigung 30° - 45°, Firsthöhe von 9,00

m) sowie zur Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche werden aus dem vorhandenen B-Plan (11. Änderung) übernommen.

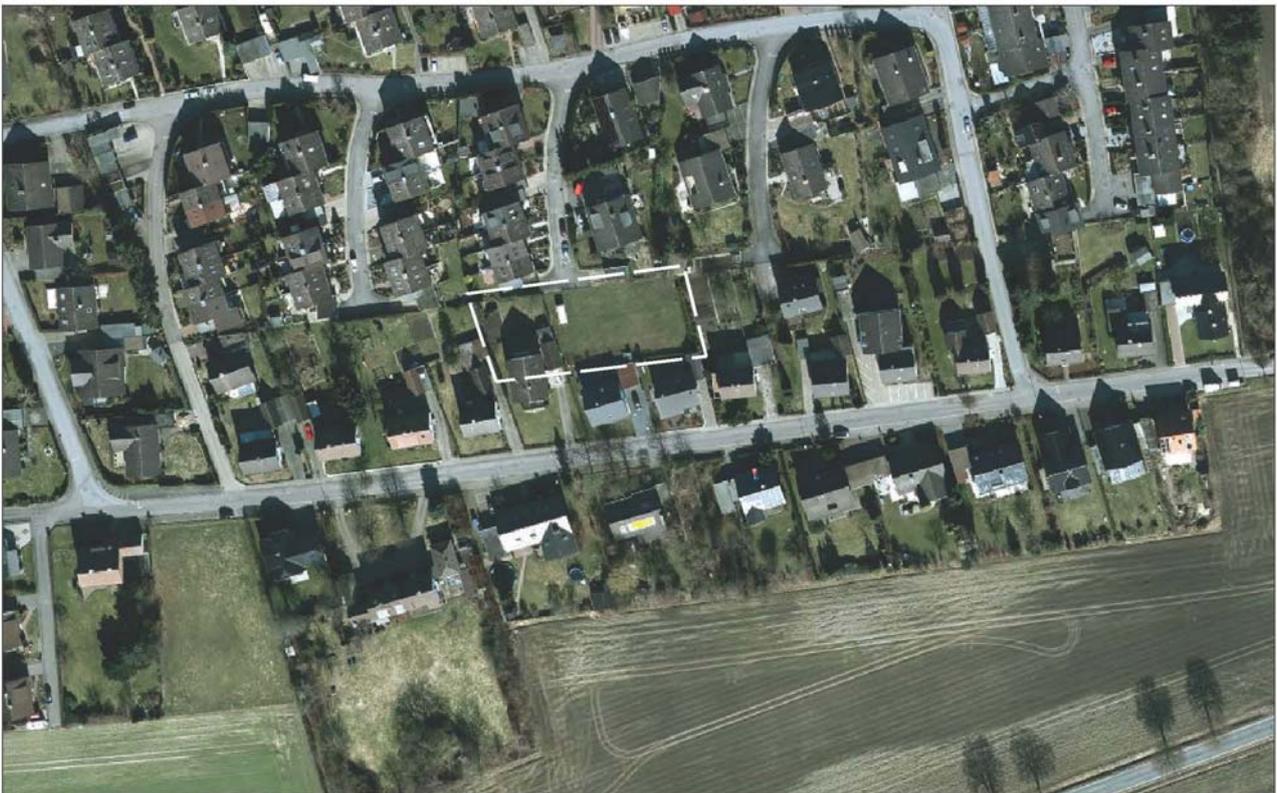
Umweltbericht

Die Änderung berührt die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der vereinfachten 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.

Artenschutz

Aus nachfolgenden Gründen sind für den Bereich der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße“ im Ortsteil Nienhagen die Belange des Artenschutzes nicht betroffen.



1:1000 30 m

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

- Bei der Zeitplanung des Vorhabens werden die gesetzlichen Vorgaben zur Beseitigung des Gehölzbestandes sowie die zur Baulandfreimachung eingehalten.
- Auf der zu beplanenden Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben beanspruchten Umgebung befinden sich keine mehrjährigen Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachfläche oder leerstehende Gebäude.
- Auf dem Grundstück bzw. in der Nähe sind keine Vorkommen folgender Tiere bekannt oder bekannt geworden: Fledermausarten (alle), Haselmaus, Wachtel, Rebhuhn, Turmfalke,

Kiebitz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule, Steinkauz, Grünspecht, Saatkrähe, Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Gartenrotschnwanz, Nacthtigall, Zauneidechse oder Kammmolch.

Die Bebauungsplanänderung gestattet eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen nach Norden und Westen. Der Einwirkungsbereich dieser nun zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf vorhandene Flächen und Hausgärten in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Wohngebäude. Schützenswerte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich mitten in einem größeren Wohngebiet liegt.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Weitergehende Unterlagen zum Artenschutz müssen nicht beigefügt werden.

Umweltbericht / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Umweltprüfung ist nicht notwendig, da es sich um eine Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist demnach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt auch die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange sowie Behördenbeteiligung wird gemäß der Darstellung der Anlage A1 gefolgt.
2. Der Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird gemäß § 10 (1) BauGB mit dem Text und der Begründung als Satzung beschlossen.
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
Abwägung