

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 51/2014
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Herr Raddatz
Telefon:	05208/991-272
Datum:	29. August 2014

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ (Durchführungsplan „Evenhauser Holz“)

hier: - Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit / der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

- **Satzungsempfehlung an den Rat über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“**

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	10.09.2014	
Rat	25.09.2014	

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

Die Eigentümerin des Flurstückes [REDACTED], Gemarkung [REDACTED] beantragt mit Schreiben vom 23.04.2014 die Erweiterung der in dem Bebauungsplan Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ für ihr Grundstück festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten.

Begründet wird der Antrag mit der Größe des heutigen Baugrundstückes von rd. 1.170 m², welches zurzeit im nord-westlichen Teil mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte bebaut ist.

Die Größe des Grundstückes erlaubt hier aus Sicht der Antragstellerin eine Grundstücksteilung mit der Möglichkeit, im Osten des Grundstückes ein weiteres Gebäude zu errichten.

Der Antrag stellt dem Grunde nach einen Beitrag zur Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgebietes im Sinne der Innenentwicklung dar. Trotz der Randlage des Grundstückes zum Außenbereich ist der Standort dennoch aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang dem beplanten Innenbereich zuzuordnen.

Für die Überplanung eines einzelnen Grundstückes innerhalb eines solchen Quartiers lässt sich jedoch kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB herleiten, da die Planung dann einer

städtebaulichen Rechtfertigung entbehren und lediglich den wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers dienen würde.

Im vorliegenden Fall spricht jedoch eine Arrondierung des konkret in Rede stehenden Eckbereiches des Wohngebietes für das Vorliegen von städtebaulichen Gründen für die Planänderung. Dieses umso mehr, da in diesem Zusammenhang auch das gegenüberliegende vergleichbare Flurstück [REDACTED] mit in die Konzeption einbezogen werden kann.

Im vorliegenden Fall stellt die Nachverdichtung durch die quasi Hinterlandbebauung keinen Eingriff in die gewachsene Struktur des Wohngebietes dar und führt nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters.

Aus diesem Grund ist der Antrag städtebaulich zu vertreten.

Die Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke.

Mit der Nachverdichtung gehen in dem Übergangsbereich zum Landschaftsraum keine Freiflächen verloren, die aus klimatischer Sicht einen Beitrag zu einem gesunden Mikroklima leisten.

Die Erschließung der hier neu zu schaffenden überbaubaren Flächen ist durch den Wendehammer in der Eibenstraße ausreichend gesichert.

Die Festsetzung für Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich an der umgebenden bestehenden Bebauung mit den zwei Fassadengeschossen bzw. den zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen orientieren:

Inhalt	Zurzeit rechtskräftige Festsetzungen aus 1961	Geplante Festsetzungen 2014
Art der Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Reines Wohngebiet (WR) (aufgrund der Novelle der BauNVO ist hier zusätzlich der Ausschluss von „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“ notwendig, um den Gebietserhaltungsanspruch zu wahren)
Bauweise	Offen (o); Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser	Offen (o); Einzel-, Doppelhäuser
Zulässige überbaubare Grundfläche	-----	0,4
Anzahl Vollgeschosse	Zwei (II)	Zwei (II)
Zulässige Traufhöhe	-----	≤ 6,50 m
Dachform	Satteldach; Dachneigung 30° - 35°	Geneigtes Dach; Dachneigung 20° - 35°; Dachaufbauten- und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Andere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da einerseits hierzu bereits in dem Bebauungsplan Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ keine Regelung enthalten ist

und mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und der Dachneigung ausreichende Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen vorgesehen sind. Ziel ist, in dem Bereich des Ortsrandes eine der heute bereits vorhandenen Bebauung mit zwei Fassadenvollgeschossen vergleichbare Bebauung zusätzlich zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden auch Dachaufbauten- und Dacheinschnitte ausgeschlossen, um den Siedlungsrand mit seinen heute flach geneigten Dächern zu erhalten / fortzusetzen.

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche berührt nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung. Es verbleibt bei der städtebaulichen Zielsetzung innerhalb des Änderungsbereiches Wohnbebauung zuzulassen. Die detaillierten Festsetzungen sind der Gesamtplan-Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ (Durchführungsplan „Evenhauser Holz“) zu entnehmen.

Bauleitplanverfahren

Das Änderungsverfahren wurde 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 7. vereinfachten Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

Es wurde daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen war somit nicht notwendig. Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen rechtskräftig überplanten Bereich.

Die Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2014 bis 25.07.2014 (einschließlich) statt (Siehe Anlage 4).

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von einem Grundstückseigentümer aus.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes wurden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

Beschlussvorschlag:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die in der Anlage aufgeführten „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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB zu beschließen.
3. Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ ist gemäß §§ 6 (5), 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen

- Anlage 1 Lage des Geltungsbereiches der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ (M. 1: 5.000)
- Anlage 2 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 7. vereinfachten Änderung in der Satzungsfassung des Urplanes vom 18.10.1961 (Durchführungsplan „Evenhauser Holz“)
- Anlage 3 Zeichnerische Festsetzungen der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“
- Anlage 4 Vorschläge zur Abwägung aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB