Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 31/2015
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB III Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Herr Raddatz**
Telefon:	**05208/991-272**
Datum:	**24. April 2015**

22. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Ortsteilen Schuckenbaum und Krentrup und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ in den Ortsteilen Leopoldshöhe und Krentrup
hier: - Beschluss über frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	07.05.2015	

Sachdarstellung:

Der Bedarf für Baugrundstücke in Leopoldshöhe ist weiterhin hoch. Die Deckung dieses Bedarfes aus Baulücken im Innenbereich ist derzeit nicht möglich.
Die Verwaltung schlägt vor, südlich der Schötmarschen Straße ein neues Baugebiet zu entwickeln. Teile der Fläche sind bereits bebaut. Die AWO hat dort im Jahr 2014 einen Kindergarten errichtet. Einige private Flurstücke nördlich der Schötmarschen an der Große-Horst-Straße und der Wilhelmstraße werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Ein Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Bereich südlich der Schötmarschen Straße als Fläche für die Landwirtschaft dar. Notwendig ist dort eine Darstellung von Wohnbauflächen.
Die Gemeinde Leopoldshöhe hat, laut Mitteilung der Bezirksregierung, einen Überhang von mehr als 30 Hektar an dargestellten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Eine zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen ist daher nicht möglich. Zur Entwicklung eines Baugebietes südlich der Schötmarschen Straße sind deshalb an anderer Stelle entsprechende Flächen zu reduzieren. Die Wohnbauflächenrücknahme soll im Bereich zwischen Schuckenbaum und Leopoldshöhe erfolgen. Dort würden im Flächennutzungsplan, anstatt der jetzt dargestellten Wohnbauflächen, zukünftig Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Austausch erfolgt im Verhältnis 2:1 (alte Fläche: neue Fläche).

Das Bebauungsplangebiet ist für Wohnsiedlungszwecke geeignet. Die Topographie und die Bodenverhältnisse lassen eine bauliche Entwicklung zu.
Ökologisch hochwertige Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Wichtige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zur Nahversorgung liegen innerhalb einer fußläufigen Entfernung. Vorhandene Verkehrsanlagen können mit genutzt werden. Die Ver- und Entsorgung des Bereiches ist möglich.

Im Bebauungsplangebiet südlich der Schötmarschen Straße würden ca. 30 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen und zwei Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Die detaillierten gestalterischen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten und zu treffen.

Die Erschließungskonzeption, Lärmschutzmaßnahmen, Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen, vorzusehende Spielplätze sowie notwendige Entwässerungsanlagen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 05/04 stehen im überwiegenden Eigentum der Gemeinde. Private Flächen werden im östlichen Teil des Geltungsbereiches erstmalig als Bauland festgesetzt. Eine Beteiligung der LIL muss im weiteren Verfahren erfolgen.

Auf einem der privaten Flurstücke nördlich der Schötmarschen Straße ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06/02 (A) ein Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz wird an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Ein zusätzlicher Bauplatz im Innenbereich wird so ermöglicht. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche kann entfallen, zugunsten der Festsetzung eines Wegerechtes. Die bereits bestehenden Baurechte sollen bestätigt werden. Im weiteren Verfahren kann dann die detaillierte Festsetzung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind aus der anliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

2. Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind aus der anliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

3. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zu ändern (22. Änderung).

4. Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB auf der Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ sowie der Darstellung und Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

6. Die Leopoldshöher Immobilien und Liegenschaftsverwaltung (LIL) wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Schemmel

Anlagen