

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 37/2016
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	7. März 2016

26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) im beschleunigten Verfahren

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 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A)

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	16.03.2016	
Rat	17.03.2016	

Sachdarstellung:

Ein privater Antragsteller hat bezüglich seines Baugrundstückes sowie des östlich angrenzenden Flurstücks mit Schreiben vom 05.08.2015 den Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens gestellt. Er beabsichtigt auf beiden Flurstücken ein Doppelhaus zu errichten. Das vorhandene Baufenster auf seinem im Eigentum stehenden Grundstück ist hierfür nicht ausreichend.

Der betreffende Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) südöstlich der Von-Borries-Straße.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Vorhabens an dem Standort zu erlangen, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Dabei ist ein als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzter Bereich in ein Baugrundstück mit der Festsetzung von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche festzusetzen.

Über die Planungsabsicht hat der Hochbau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 17.09.2015 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

In seiner Sitzung vom 21.01.2016 hat der Hochbau- und Planungsausschuss den Aufstellungs- / Entwurfsbeschluss zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) im beschleunigten Verfahren gefasst.

Bauleitplanverfahren

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) ist als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a (4) BauGB erfolgt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG in Anlage A dieser Begründung).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte konnten im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB konnten auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB in der Zeit vom 09.02.2016 bis 09.03.2016 (einschließlich) parallel erfolgen.

Bis jetzt ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme von der Öffentlichkeit vorgetragen worden, der gemäß Abwägungsvorschlag in der Anlage dem Grunde nach gefolgt worden ist.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen worden.

Unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge kann der das Bauleitplanverfahren abschließende Satzungsbeschluss gefasst werden.

Hinweis:

Sollten bis zum 09.03.2016 noch abwägungsrelevante Stellungnahmen eingehen, werden diese mit einem Abwägungsvorschlag nachgesandt bzw. als Tischvorlage vorgelegt.

Planungsinhalte

Der im Bebauungsplan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) festgesetzte Spielplatz südöstlich der Von-Borries-Straße hat als gemischt genutzter Spiel- und Bolzplatz zurzeit eine Größe von rd. 1408 m². Dieser Flächenbedarf ist für die Versorgung des Sozialraumes „Leopoldshöhe Nord“ nicht mehr erforderlich und kann daher deutlich reduziert werden.

Aus diesem Grund kann der südwestliche Teil des Spielplatzes aufgegeben und zukünftig als Wohnbauland genutzt werden.

Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat bereits in seiner Sitzung im März 2013 beschlossen, diese Teilfläche des öffentlichen Spielplatzes zu veräußern.

Die veräußerte Teilfläche kann somit zukünftig als Wohnbaugrundstück genutzt werden. Eine katastertechnische Parzellierung / Vereinigung mit dem westlichen Nachbargrundstück hat bereits stattgefunden (Flurstück [REDACTED]).

Hierzu ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Im Änderungsgebiet wird die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gestrichen und das betreffende Flurstück mit einer Größe von rd. [REDACTED] in das südwestlich und nördlich angrenzende festgesetzte Allgemeine Wohngebiet integriert.

Für die verbleibende Fläche in dem Flurstück 1908 wird weiterhin die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" getroffen.

Für das Änderungsgebiet wird nicht überbaubare sowie überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die rechtskräftigen Festsetzungen übernommen:

Inhalt	Festsetzungen
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Offen (o); Einzel- und Doppelhäuser
Wohneinheiten	maximal zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,4 / 0,4
Anzahl Vollgeschosse	Eins (I)
Hauptfirstrichtung	giebelständig

Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind somit von der Änderung im Wesentlichen nicht betroffen.

Bei der Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebietes“ wird bzgl. der zulässigen Nutzungen für den Änderungsbereich eine Differenzierung der zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen vorgenommen. Eine solche Differenzierung sieht der rechtskräftige Bebauungsplan zurzeit nicht vor. Vor dem Hintergrund der vor Ort entstandenen Bebauung sollte bei der hier dem Grunde nach in Rede stehenden Baulückenfüllung der Katalog möglicher zulässiger Nutzungen aber nicht mehr zu groß ausfallen.

Aus diesem Grund werden die zulässigen Nutzungen in dem Änderungsbereich auf Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke reduziert. Der Gebietscharakter und die Eigenart eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bleiben damit dennoch gewahrt.

Ebenso verbleibt es bei den für das Plangebiet getroffenen baugestalterischen Festsetzungen:

Inhalt	Festsetzungen
Tauf- und Firsthöhe	maximal 4,50 m bzw. 9,00 m
Dachform	Satteldach
Dachneigung	20° – 50°
Dachausbauten	u.a. 30° - 40°

Die Festsetzung zu der Zulässigkeit von Einfriedungen wird entsprechend der zurzeit im Gemeindegebiet getroffenen aktuellen Festsetzungen vorgenommen.

Die Planung stellt dem Grunde nach einen Beitrag zur Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgebietes im Sinne der Innenentwicklung dar.

Für die Überplanung eines einzelnen Grundstücks innerhalb eines solchen Quartiers lässt sich hier ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB herleiten, da die Planung durch die Nachnutzung einer im Innenbereich nicht mehr erforderlichen Freifläche gerechtfertigt ist.

Die Nachverdichtung, die hier mit einer Baulückenschließung vergleichbar ist, stellt 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 geht keine Freifläche verloren, die aus klimatischer Sicht einen Beitrag zu einem gesunden Mikroklima leistet.

Die Erschließung der hier neu zu schaffenden überbaubaren Fläche ist durch den Anschluss an die Von-Borries-Straße ausreichend gesichert bzw. herzustellen.

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 Antragsteller 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 werden 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beschließen.
2. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) mit Text und Begründung als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB zu beschließen.

Schemmel

Anlagen

- | | |
|-----------------|--|
| <u>Anlage 1</u> | Begründung zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) |
| <u>Anlage 2</u> | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Dezember 2015) – Zusammenfassung - |
| <u>Anlage 3</u> | Lage des Geltungsbereiches der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) M. 1: 5.000 |
| <u>Anlage 4</u> | Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 26. Änderung des Bebauungsplanes |
| <u>Anlage 5</u> | Zeichnerische Festsetzungen der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) |
| <u>Anlage 6</u> | Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt A) |
| <u>Anlage 7</u> | Vorschläge zur Abwägung aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB |
| <u>Anlage 8</u> | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Dezember 2015) –vollständig- |