

# Gemeinde Leopoldshöhe

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 127/2016  
zur Sitzung  
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	28. Oktober 2016

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe**

**Antragsteller:** [REDACTED] **Bauvorhaben:**  
**Gärtnerei, Hovedisser Straße**

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	10.11.2016	

### Sachdarstellung:

Der Antragsteller beantragt die Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb des o.g. Bebauungsplanes, um 4 Einfamilienhäuser errichten zu können.

Abb. 1 Katasterplan

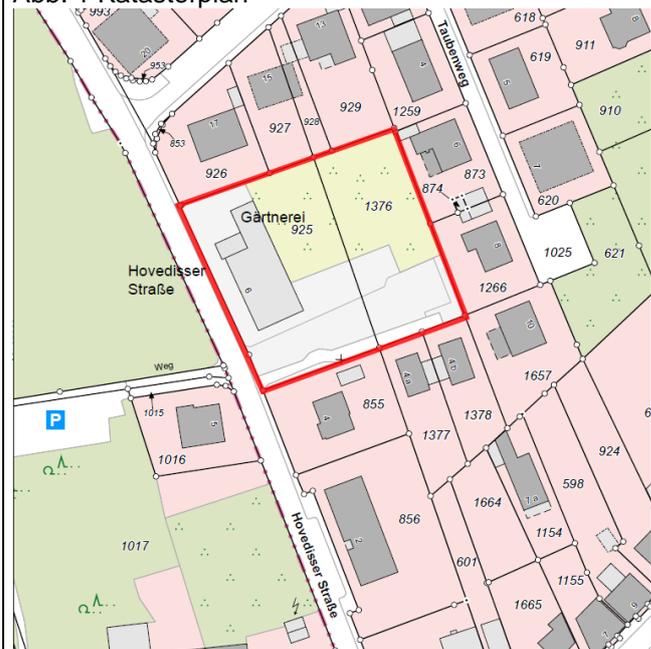
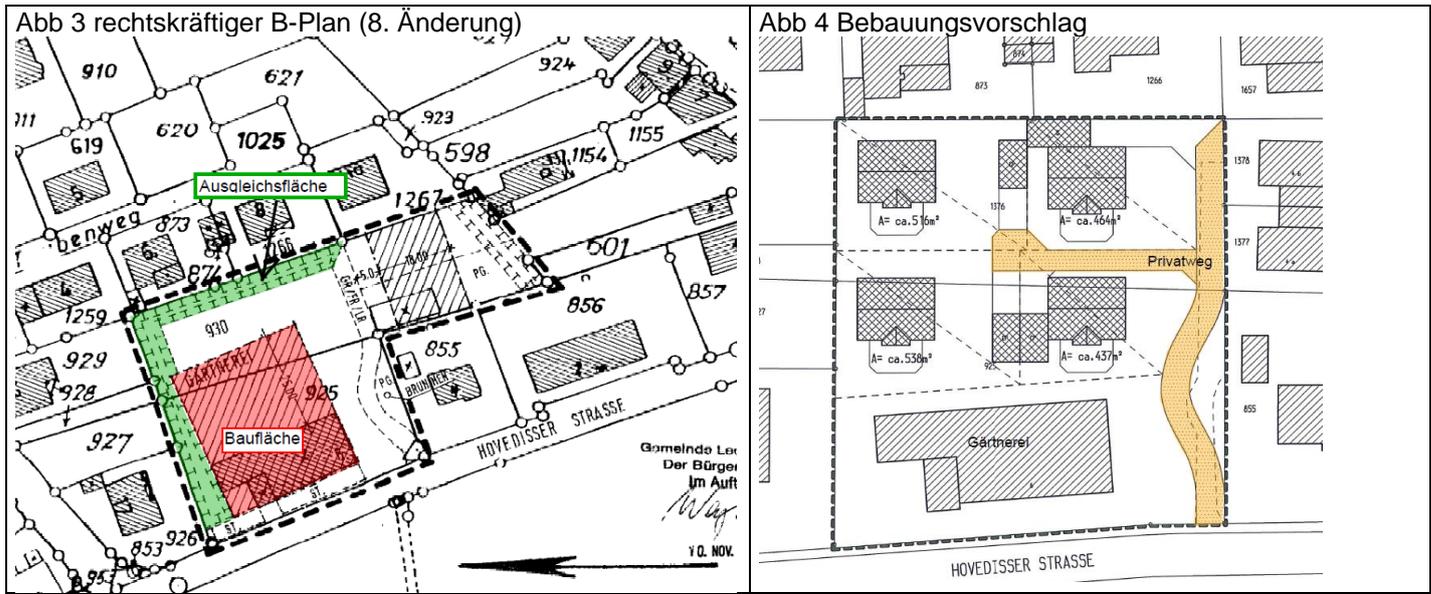


Abb. 2 Luftbild



Die bestehende Gärtnerei an der Hovedisser Straße benötigt zukünftig keine Erweiterungsfläche, weshalb die bisherige Freifläche einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Es ist beabsichtigt, hier 4 Einfamilienhäuser zu errichten. Es sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 440 qm und 540 qm vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke soll über den vorhandenen Privatweg erfolgen, wobei von diesem ein kleiner Querstich abgeht. Von diesem werden 2 der 4 Einfamilienhäuser erschlossen.

Die bisherige Baufläche ist für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern zu klein. Um die vorhandene Grundstücksfläche entsprechend ausnutzen zu können, ist die Baufläche zu vergrößern. Hierfür ist der B-Plan zu ändern.



### **Bewertung des Sachverhaltes**

1997 wurde im Rahmen der 8. Änderung des B-Planes das Gelände der Gärtnerei überplant. Es wurde einerseits eine Wohnbebauung (Anmerkung: das damals geplante Doppelhaus ist realisiert) und andererseits eine Erweiterung der Gärtnerei vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat ein Eigentümer- und Inhaberwechsel stattgefunden. Die betriebliche Orientierung hat sich ebenfalls verändert. Eine Erweiterungsfläche für die Gärtnerei wird daher nicht mehr benötigt.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung bietet es sich an, auf der innerhalb des Ortes zentral gelegenen Freifläche eine Wohnbebauung vorzusehen. Vom Standort sind alle zentralen Einrichtungen fußläufig erreichbar. Die angestrebten Grundstücksgrößen sind vertretbar und für die Erschließung kann auf eine vorhandene Infrastruktur (teilweise Privat) zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der B-Planänderung ist jedoch der ein oder andere Aspekt zu klären. So ist die Erforderlichkeit der vorgegebenen Ausgleichsfläche für eine bisher nicht erfolgte Gärtnereierweiterung bei einer Überplanung rechtlich abzustimmen.

Das vorliegende Konzept sieht eine heranrückende Wohnbebauung an die vorhandene Nachbarschaft vor. Durch die gewählte Zuwegung und Ausrichtung der geplanten Neubauten bzw. deren Gärten erfährt die bestehende Bebauung keine Beeinträchtigung im bauplanungsrechtlichen Sinne. Dies wird hauptsächlich dadurch erreicht, in dem Gartenfläche an Gartenfläche angrenzt.

Zu berücksichtigen ist weiterhin eine ausreichende Anzahl an Kundenparkplätzen für die Gärtnerei.

Die technische Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung ist möglich, jedoch privatrechtlich zu organisieren.

Ein Verfahren zur Änderung des B-Planes wird grundsätzlich befürwortet, denn sie stellt eine angemessene Nachverdichtung dar.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

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

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 (Blatt B) werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

I.V.  
Lange