

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 24/2017
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	17. Februar 2017

19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Bereich der „Hovedisser Straße“ im Ortsteil Leopoldshöhe

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3), (6) BauGB i.V.m. § 13 BauGB
- Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	02.03.2017	

Sachdarstellung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke [REDACTED], Gemarkung Leopoldshöhe und hat eine Größe von ca. [REDACTED].

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.11.2016 dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung dieses Bebauungsplanes zugestimmt

Planungsanlass und Planungsziele

Ein Investor beabsichtigt zwischen der Hovedisser Straße und der Straße Taubenweg eine Nachverdichtung mit mehreren Einfamilienhäusern. Das Plangebiet (Flurstücksnummern [REDACTED] Gemarkung Leopoldshöhe) liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B). Das Grundstück befindet sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes. Das Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von bislang unbebauten Grundstücksteilflächen für eine zusätzliche Wohnbebauung. Hier bietet sich ein Nachverdichtungspotential, um eine vorhandene Lücke innerhalb der Bebauung zu schließen.

Die bisherige Baufläche ist für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern unzweckmäßig zugeschnitten, da diese auf eine Erweiterung der vorhandenen Gärtnerei ausgelegt war. Um die vorhandene Grundstücksfläche besser für eine Einfamilienhausbebauung nutzen zu können, sollen die überbaubaren Flächen angepasst werden.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB sind gegeben, da lediglich eine Änderung der überbaubaren Flächen innerhalb eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes erfolgt und durch den geringen Umfang des Änderungsbereiches die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. 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.

In dem Änderungsgebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4 und bei der Geschossflächenzahl mit einer GFZ von 0,4 geregelt. Ferner ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und der Möglichkeit des Dachgeschossausbaues als Nicht-Vollgeschoss.

Die Dachform Satteldach ist mit den Dachneigungen von 20° - 45° vorgegeben.

Zudem wurde mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) entlang der nördlichen sowie östlichen Grenze des Plangebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese wurde für eine ehemals geplante Erweiterung der Gärtnerei vorgesehen. Da die vorgesehene Erweiterung aktuell nicht vorgenommen wurde, wurde die Maßnahme bislang nicht umgesetzt.

Durch die Änderung der überbaubaren Flächen kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der vorgefundenen Situation.

Da sich die gesamte Fläche in einem vorhandenen Wohngebiet befindet und die geplante Ansiedlung von Einfamilienhäusern im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb einer Baulücke zu bewerten ist, soll zukünftig auf die Ausweisung einer gesonderten, isoliert in den Wohngärten liegenden Ausgleichsfläche, verzichtet werden. Stattdessen werden Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Bepflanzungen sowie Reduzierung der Versiegelung von Zufahrten und Stellflächen getroffen.

Die gemeinsame Zuwegung für alle neuen Baugrundstücke wird über einen festgesetzten Einfahrtsbereich planungsrechtlich gesichert. Eine anderweitige Zufahrt zum rückwärtigen Bereich ist nicht zulässig.

Finanzielle Auswirkungen

Der finanzielle Aufwand für die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) 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 wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) ist als 19. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 1 (3), (6) BauGB i.V.m. § 13 BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Entwurf für die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) wird beschlossen.
3. Die 19. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung / der Beteiligung der Öffentlichkeit sind öffentlich bekannt zu machen. Gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Beteiligung der Behörden zur 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) gemäß § 13 (2) Nr. § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Übersichtsplan
Begründung