

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 94/2017  
zur Sitzung  
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	3. November 2017

### 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße / Bielefelder Straße“ im Ortsteil Nienhagen

- 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 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße / Bielefelder Straße“

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	16.11.2017	
Rat	14.12.2017	

### Sachdarstellung:

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung an der Weststraße im Ortsteil Nienhagen geschaffen werden. Das Plangebiet liegt südlich der Weststraße zwischen der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung und der Bielefelder Straße, die rd. 20 m östlich des Plangebietes in Form einer S-Kurve um den Siedlungskörper herum schwenkt. Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit ackerbaulich genutzt. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Voraussetzung für die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Siedlungszusammenhangs um zwei weitere Baugrundstücke ist, dass die als Landstraße gewidmete Bielefelder Straße (L 805) im Bereich der heutigen S-Kurve entgegen bisheriger Planungen nicht mehr begradigt werden soll und somit die Flächen im Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Nach Mitteilung vom Landesbetrieb Straßen NRW vom 20.04.2016 ist eine Kurvenbegradigung der L 805 im Bereich des Flurstückes 290 aus der Planung herausgenommen worden und wird künftig nicht weiterverfolgt.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des Grundstückseigentümers, der auf der Fläche zwei Wohngebäude errichten möchte. Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.06.2016 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Bisher Stand einer weiteren Ausweisung von Bauland hauptsächlich die

straßentechnische Entwicklung der L 805 entgegen. Da dies nunmehr geklärt wurde und der Landesbetrieb Straßen NRW auch im Rahmen der Trägerbeteiligungen gem. §§ 4 (1) und (2) BauGB keine Bedenken erhob (Schreiben vom 24.10.17), kann die 14. Änderung als Satzung beschlossen werden.

#### Planungsinhalte

Ziel ist es die vorhandene Bebauung südlich der Weststraße um zwei weitere Baugrundstücke fortzusetzen. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung wurde mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Jahr 2001 planungsrechtlich ermöglicht. Mit der vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes aufgegriffen und im Änderungsgebiet fortgeführt werden.

Inhalt	Festsetzungen
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Offen (o); Einzel- und Doppelhäuser
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,4 / 0,4
Anzahl Vollgeschosse	Eins (I)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind somit von der Änderung nicht betroffen. Ebenso werden die für das angrenzende Plangebiet getroffenen baugestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung übernommen. Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

Um die Entwässerung des östlichen Plangrundstückes im Plangebiet sicherzustellen, wird im Plangebiet ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die bestehende Regenkanalisation in der Weststraße endet heute ungefähr auf der Höhe des geplanten westlichen Grundstückes. Eine Verlängerung der Kanalanlagen bis auf die Höhe des geplanten östlichen Grundstückes ist nicht möglich, da sich die Kanäle in diesem Bereich der Weststraße schon relativ nah zur Straßenoberfläche befinden. Daher soll das Regen- und Schmutzwasser des östlichen Grundstückes über das angrenzend westliche Grundstück in die bestehenden Kanalanlagen in der Weststraße eingeleitet werden.

Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes eine Wasser- und Gasleitung sowie eine Schmutzwasser-Druckleitung, die vor der Bebauung der Grundstücke umzulegen sind. Nach Abstimmung mit den kommunalen Fachabteilungen sowie den Stadtwerken Lippe-Weser können diese jeweils an die nördlich angrenzende Weststraße verlegt werden. Um die Leitungsverläufe planungsrechtlich zu sichern, ist auf beiden geplanten Baugrundstücken entlang der Weststraße zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger vorgesehen.

Bei der Einleitung in die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation besteht im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis die Verpflichtung Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung vorzusehen, um die Abflusssituation in diesem Bereich nicht weiter zu verschärfen. Daher ist im Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten, dass gem. § 44 (2) LWG NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB auf den Baugrundstücken eine Regenrückhaltung mit einer maximalen Einleitung von 5 l / (s\*ha) herzustellen ist (entspricht dem natürlichen Landabfluss).

#### Bauleitplanverfahren

Damit der vorliegenden 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ der bestehende Geltungsbereich um zwei Baugrundstücke erweitert werden soll, wurde der

Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung am 27.04.2017 im Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe im sog. Vollverfahren gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB regte der Kreis Lippe an, das Verfahren auf der Grundlage des neuen § 13b BauGB weiter zu führen, der seit dem 12. Mai 2017 in Kraft getreten ist.

Gemäß dem § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Ausweisung Wohnbaugrundstücken),
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet: rd. 0,14 ha).

Der Anregung des Kreises wurde gefolgt und das Aufstellungsverfahren der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB fortgeführt.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### Finanzielle Auswirkungen

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

Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplans geht von einem Antragsteller aus.

Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen. Die Kosten für die erforderliche Umlegung der im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls vollständig durch den Antragssteller zu erbringen.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplans werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe folgende Beschlussfassung:

1.

Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe beschließt, die in der Anlage 5 aufgeführten „Vorschläge zur Abwägung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“.

2.

Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe beschließt, die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ mit Text und Begründung als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB.

**Anlagen**

- Anlage 1 Lage des Geltungsbereichs der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ (M. 1: 5.000)
- Anlage 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 14. Änderung in der Satzungsfassung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“
- Anlage 3 Zeichnerische Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“
- Anlage 4 Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“
- Anlage 5 Vorschläge zur Abwägung aus der Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB