

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 36/2018
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	9. März 2018

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ im Bereich „Am Mühlenbach / Schuckenhofstraße“ im Ortsteil Schuckenbaum

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe

- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	15.03.2018	

Sachdarstellung:

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ sollen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung an der Straße Am Mühlenbach im Ortsteil Schuckenbaum geschaffen werden. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Mühlenbach zwischen der westlich bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung und der Schuckenhofstraße im Osten.

Das Plangebiet wurde bis zuletzt als angepachtete Spielplatzfläche genutzt. Mittlerweile ist der Pachtvertrag gekündigt worden. Die Fläche wurde mit Ablauf der Pacht vollständig geräumt, die ehemaligen Spielgeräte sowie Grünstrukturen entfernt. Die Fläche ist heute überwiegend durch Grünlandbewuchs geprägt, lediglich entlang der Straße Mühlenbach befinden sich noch einzelne Baumstandorte. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grabenparzelle des Mühlenbaches begrenzt, in dessen Anschluss landwirtschaftliche Flächen folgen. Westlich, nördlich und östlich schließt bestehende Wohnbebauung an.

Der Bedarf für eine Nutzung der Fläche als Spielplatz in der bisherigen Größenordnung von rd. 0,73 ha wird nicht weiter gesehen. Mit der Überplanung des Bereiches wird neben einer ergänzenden straßenbegleitenden Wohnbebauung auch weiterhin eine Spielplatzfläche von rd. 800 m² vorgesehen.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers, auf der Fläche Wohnbebauung zu errichten. Zur Diskussion steht eine Überplanung des Plangebietes mit einer Einfamilienhausbebauung und einem Mehrfamilienhaus im Osten des Plangebietes (siehe Anlage 2) oder einer reinen Einfamilienhausbebauung für das gesamte Plangebiet (siehe Anlage 3). Die Planung wurde im Hochbau- und Planungsausschuss bereits beraten und insbesondere hinsichtlich einer zu dichten Bebauung kritisiert. Allerdings werden in Leopoldshöhe dringend Mietwohnungen benötigt, sodass die Entwicklung des Plangebietes vor dem Hintergrund einer möglichen Mehrfamilienhausbebauung abschließend zu diskutieren ist.

Um einer zu dichten Besiedlung in diesem Bereich vorzubeugen, sollen bei einer Mehrfamilienhausbebauung maximal 6 Wohneinheiten realisiert werden können. Zudem soll das Mietobjekt in Form bezahlbaren

Wohnraums entwickelt werden. Eine entsprechende schriftliche Bekundung seitens des Projektentwicklers liegt vor. Auf Grundlage der beiliegenden Konzepte muss über eine Bebauungsvariante entschieden und auf dessen Grundlage das Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Bodengutachten

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2012 hat zum Teil Auffüllungen sowie erhöhte Werte bzgl. Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt festgestellt. Hierauf aufbauend wurde im Anschluss an einen Scoping-Termin mit der Unteren Bodenschutz- sowie der Unteren Wasserbehörde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die das gesamte Plangebiet im Hinblick auf eine den Anforderungen des BauGB genügende Beschaffenheit des oberflächennah anstehenden Bodens prüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet in unterschiedlichen Abständen zur Oberfläche belastete Böden in Form von u.a. teerhaltigem Bauschutt befinden. In Teilbereichen ist dieser belastete Boden bereits unterhalb des 0,15 m mächtigen Oberbodens anzutreffen.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB herzustellen, soll in den nicht versiegelten Bereichen der Grundstücke durch entsprechende Herrichtungsmaßnahmen erreicht werden, dass der obere Meter Boden die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, auf jeden Fall aber die Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzung (Kinderspielfläche) deutlich unterschreitet. Nach der durchgeführten Bodenuntersuchung ist dies im Moment nicht der Fall, sondern es sind oberflächennah teilweise Boden-/Bauschuttgemische vorhanden, die die vorgenannten Werte nicht einhalten. Für die Herrichtungsmaßnahme wird der unbelastete Mutterboden und der unbelastete Abdeckboden im Baufeldbereich abgezogen und seitlich gelagert. Anfallender Baugrubenaushub wird abhängig vom Belastungsgrad ordnungsgemäß entsorgt. In den nicht versiegelten Bereichen (Garten, Beete) wird durch Bodenaustausch / Bodenlieferung sichergestellt, dass im oberen Meter Boden vorhanden ist, der die o.g. Bedingungen einhält. Aus Vorsorgegründen werden unter den Gebäuden Drainagen angeordnet, sodass die in sehr geringen Konzentrationen vorhandenen Gase in die Atmosphäre abgeführt werden.

Die o.g. Maßnahmen müssen vor Baubeginn und damit vor Aufnahme einer Wohnnutzung erfolgen und sind dementsprechend bauplanungsrechtlich festzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Herrichtungsmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB erreicht werden. Vorgesehen ist, dass der private Projektentwickler die benannten Maßnahmen im Vorfeld zur Baureifmachung durchführt, um somit auch die geordnete Ausführung gewährleisten zu können.

Der Bericht zu der Bodenuntersuchung befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung. Eine detaillierte Erläuterung der Ergebnisse des Bodengutachtens sowie der erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch das beauftragte Büro in der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses.

Planungsinhalte

Grundsätzliches Ziel ist es die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Mühlenbach im Plangebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung fortzusetzen. Für die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurden mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ im Jahr 2011 Traufhöhen von maximal 5,10 m und Firsthöhen von maximal 10,00 m ermöglicht. Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes aufgegriffen und im Änderungsgebiet fortgeführt werden.

Bei einer **reinen** Einfamilienhausbebauung ergeben sich somit folgende Festsetzungsinhalte:

Inhalt	Festsetzungen
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Offen (o); Einzel- und Doppelhäuser
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,3 / 0,6

Anzahl Vollgeschosse	Zwei (II)
Maximale Trauf- und Firsthöhen	5,10 m / 10,00 m
Begrenzung der Wohneinheiten	2 WE

Bei einer **möglichen Mehrfamilienhausbebauung** im Osten des Plangebietes wären für diesen Bereich hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen folgende abweichende Festsetzungen vorzunehmen:

Inhalt	Festsetzungen
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,4 / 0,8 für ein Mehrfamilienhaus (im Vergleich: 0,3 / 0,6 für die Einfamilienhäuser)
Anzahl Vollgeschosse	Zwei (II), unverändert
Maximale Trauf- und Firsthöhen	6,50 m / 11,00 m für ein Mehrfamilienhaus (im Vergleich: 5,10 m / 10,00 m für die Einfamilienhäuser)
Begrenzung der Wohneinheiten	6 WE für ein Mehrfamilienhaus (im Vergleich: 2 WE für die Einfamilienhäuser)

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße Am Mühlenbach angeschlossen werden.

Bauleitplanverfahren

Das Planverfahren wird als sogenanntes Vollverfahren durchgeführt.

Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB die Bodenverhältnisse näher zu prüfen sind. Dies ist mit heutigem Stand erfolgt, die Ergebnisse werden dem Hochbau- und Planungsausschuss vorgestellt.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Bodenuntersuchung soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Im Anschluss an das frühzeitige Beteiligungsverfahren sind die Planunterlagen (wie z.B. die Planzeichnung oder auch die Begründung) auf Grundlage des jeweiligen Bebauungskonzeptes anzufertigen und der Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB zu erstellen. Ebenso ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein entsprechendes Fachbüro auszuarbeiten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen im Anschluss.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Dem Entwicklungsgebot der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann dennoch entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird (24. Änderung). Hierbei soll die Darstellung von „Öffentliche Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden (siehe Anlage 5).

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

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich einer Entscheidung des Ausschusses für eine der beiden Entwurfsvarianten sind folgende Beschlüsse zu fassen:

1.

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt als Grundlage für die weitere Bauleitplanung das Bauungskonzept Variante A - Einfamilienhausbebauung mit einem Mehrfamilienhaus.

ODER

1.

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt als Grundlage für die weitere Bauleitplanung das Bauungskonzept Variante B - reine Einfamilienhausbebauung.

2.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist auf der Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes durchzuführen.

3.

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

Schemmel

Anlagen

Anlage 1

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ (ohne Maßstab)

Anlage 2

Bebauungskonzept Variante A - Einfamilienhausbebauung mit einem Mehrfamilienhaus (Maßstab 1:1.000)

Anlage 3

Bebauungskonzept Variante B - reine Einfamilienhausbebauung (Maßstab 1:1.000)

Anlage 4

Abgrenzung des Geltungsbereiches zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Anlage 5

24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1:5.000)