

Sitzungsvorlage Nr. VIII/587
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 12.09.2013**Rat** 19.09.2013

Betreff: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
"Hauptstraße/Brink" im Ortsteil Osterwick
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß den §§ 2 und 13 des
Baugesetzbuches (BauGB)

FB/Az.: IV/621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug: PLBUA, 15.05.2013, TOP 4 ö. S., SV VIII/556
Rat, 16.05.2013, TOP 9 ö. S., SV VIII/556
PLBUA, 17.07.2013, TOP 7 ö. S., SV VIII/577
Rat, 18.07.2013, TOP 14 ö. S., SV VIII/577

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: ca. 1.000 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Brink“ im Ortsteil Darfeld wird gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/587 beigefügten Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Erläuterungen und Begründung durchgeführt.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Hauptstraße/Brink“ ist vom Gemeinderat am 18.07.2013 beschlossen worden und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.08.2013 in Kraft getreten. Daraufhin hat der Eigentümer des Eckgrundstückes „Hauptstraße/Brink“ einen Bauantrag auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, so wie es in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 15.05.2013 (SV VIII/556) vorgestellt wurde, beim Kreis Coesfeld eingereicht.

Das Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld hat bei der Prüfung des Bauantrages festgestellt, dass das beantragte Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Der aktuelle Bebauungsplan „Hauptstraße/Brink“ setzt für das o. a. Eckgrundstück eine zwingende II-Geschossigkeit fest, bei der ein zusätzliches Staffelgeschoss als III. Geschoss zulässig ist.

Ein Staffelgeschoss ist jedoch nur dann gegeben, wenn es sich gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes – auch optisch – deutlich von dem darunter liegenden Geschoss absetzt, das heißt auf allen Gebäudeseiten zurückspringt.

Die seinerzeit vorgestellte Planung sieht jedoch vor, dass die auf der Rückseite der Gebäude vorgesehenen Treppenhäuser und Aufzugsanlagen jeweils an der Außenwand bis ins dritte Geschoss führen. Da somit dieser Gebäudeteil nicht zurückspringt, sind die Voraussetzungen für ein Staffelgeschoss nicht mehr gegeben, so dass das Bauvorhaben nach dem derzeitigen Bebauungsplan nicht genehmigt werden kann.

Der Antragsteller ist zu einer weiteren Umplanung des Gebäudes nicht mehr bereit, da er dann die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht mehr gegeben sieht.

Mit dem Planungsbüro Wolters wurde daher überlegt, ob der Bebauungsplan „Hauptstraße/Brink“ so geändert werden kann, dass die rückwärtig gelegenen Treppenhäuser zulässig sind, andererseits aber von der jeweiligen Straßenseite der Hauptstraße und der Straße Brink ein Staffelgeschoss erhalten bleibt, damit sich das Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einfügt. Eine Möglichkeit hierfür ist die Festsetzung von Baugrenzen für das Staffelgeschoss.

Der als **Anlage I** beigelegte Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass das Staffelgeschoss (III. OG) auf der Seite der Straße Brink und der Hauptstraße jeweils um 3,00 m und zu den beiden Nachbargrundstücken um jeweils 2,50 vom darunterliegenden Geschoss zurückspringt, aber auf der Rückseite der Gebäude das jeweils geplante Treppenhaus an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zulässt. Mit dem Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld wurde bereits abgestimmt, dass das eingereichte Bauvorhaben mit einer entsprechenden Bebauungsplanänderung realisiert werden kann.

Die Änderung von Baugrenzen – auch für ein Staffelgeschoss – ist durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB möglich. Die Begründung wird derzeit erarbeitet und kurzfristig nachgereicht.

Zur Durchführung der Bebauungsplanänderung ist es erforderlich, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Im Auftrage:

Brodkorb
Stellv. Leiterin des Fachbereiches
Planen und Bauen

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Planentwurf