

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 23, Flurstück Nr. 186 steht seit mehreren Jahre die Brandruine eines abgebrannten Wohnhauses. Nach dem Abriss der Brandruine soll auf dem Grundstück ein neues Geschäftsstellengebäude für die LVM-Versicherung errichtet werden.

Das Grundstück ist im Eckbereich der „Osterwicker Straße“ (L 582) und der Zufahrt zum K+K-Markt / Parkplatz der Volksbank gelegen und wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ abgedeckt. Die Lage des Grundstückes ist in dem der Sitzungsvorlage als **Anlage I** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster schraffiert dargestellt.

Das obengenannte Flurstück hat nur eine Grundstücksgröße von 187 qm. Das abgebrannte Wohnhaus war teilweise bis an die Grundstücksgrenze des westlich angrenzenden Grundstückes bebaut. Eine erneute Grenzbebauung ist nicht möglich, da der westlich angrenzende Grundstückseigentümer zur Übernahme einer Baulast nicht bereit ist. Auf der West- und Nordseite des Grundstückes ist von dem geplanten Gebäude somit ein 3 Meter breiter Grenzabstand einzuhalten.

Damit das verbleibende Grundstück überhaupt noch sinnvoll und wirtschaftlich bebaut werden kann, ist vorgesehen, dass das geplante Gebäude auf einer Länge von 4 m bis an den Gehweg und einer Länge von rd. 10 m bis auf 40 cm an den Gehweg der Osterwicker Straße heranrückt.

Der einzuhaltende Bauwuch von 3 Metern kann auf die öffentliche Straßenfläche (Osterwicker Straße) übernommen werden.

Auf der Ostseite (Zufahrt zum K+K-Markt) soll das geplante Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Im Einmündungsbereich der Zufahrtstraße vom K+K-Markt zur Osterwicker Straße hält das geplante Gebäude an der Osterwicker Straße einen Abstand von ca. 4,80 m ein, so dass der Gehwegbereich auch für PKW-Fahrer weiterhin einsehbar bleibt.

Um alle in der derzeitigen LVM-Geschäftsstelle Darfeld vorhandenen 6 Arbeitsplätze in Darfeld erhalten zu können, ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes notwendig. Diese Bauweise wird vom Geschäftsstelleninhaber auch ausdrücklich gewünscht.

Der Lageplan mit Höhenschnitt und die Ansichten des geplanten zweigeschossigen Gebäudes sind der Sitzungsvorlage als **Anlage II** beigefügt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhe der einzelnen Gebäudeteile, der großzügigen Glasflächen und der unterschiedlichen Materialien wirkt das Gebäude trotz der geplanten Höhe von 7,10 m bzw. 7,50 m mit Flachdach nicht klotzig, sondern sehr gelungen. Betrachtet man vom Parkplatz der Volksbank Baumberge die umliegende Bebauung, die fast durchweg zweigeschossig ist, fügt sich das Gebäude auch in die Umgebung gut ein. Lediglich das westlich angrenzende Grundstück ist nur mit einem eingeschossigen Gebäude mit Walmdach bebaut. Der Grundstückseigentümer, der bereits über die Baupläne informiert wurde, hat bereits Bedenken bezüglich der Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes geäußert.

Um die Höhe der vorhandenen Bebauung darzustellen, wurde vom Architekten ein Gebäudeschnitt der vorhandenen Bebauung sowohl längs als auch quer zur Osterwicker Straße erstellt, der der Sitzungsvorlage beigefügt ist. Wie hieraus zu entnehmen ist, ist das geplante Geschäftsstellengebäude nur um 20 cm höher als das westlich vorhandene Wohnhaus. Berücksichtigt man aber, dass das Grundstück mit dem abgebrannten ein- einhalbgeschossigen Wohnhaus mit Satteldach **bis an die Grundstücksgrenze** bereits bebaut war, so tritt für den westlich angrenzenden Grundstückseigentümer durch das geplante Bauvorhaben trotz der **zweigeschossigen Bauweise bei einem Grenzabstand von 3 Metern** keine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Situation ein.

Für den Fall, dass die gewünschte zweigeschossige Bauweise keine Zustimmung findet bzw. nicht realisiert werden kann, wurde auch eine eingeschossige Planvariante für das Geschäftsstellengebäude erstellt, die der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigelegt ist.

Um das favorisierte zweigeschossige Gebäude errichten zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ erforderlich. Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, damit das Eckgrundstück mit der Brandruine einer städtebaulich sinnvollen und für den Ortskern Darfeld verträglichen Bebauung zugeführt werden kann. Mit dieser Planung soll gleichzeitig das Ziel der Innenverdichtung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfolgt werden. Deshalb werden die westlich angrenzenden Flurstücke Nr. 530, 187 und 188 tlw. mit in den Planbereich einbezogen. Außerdem ein westlicher Teilbereich der Flurstücke Nr. 380 und 547, um das Plangebiet sinnvoll abzugrenzen bis zur westlichen Grenze der Zufahrtsstraße zum K+K-Markt bzw. Parkplatz der Volksbank Baumberge. Der Änderungsbereich ist in der als **Anlage IV** beigelegten Planübersicht und dem beigelegten Entwurf der Planzeichnung jeweils umrandet dargestellt.

Um das Ziel der Innenverdichtung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu erreichen, sind für den Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern Darfeld folgende Festsetzungen vorgesehen:

- a) Besonderes Wohngebiet (WB)
- b) eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6,
- c) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2,
- d) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
- e) eine Traufhöhe (TH) von maximal 7,60 m, bezogen auf die Unterkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Osterwicker Straße). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut,
- f) eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,50 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Osterwicker Straße)
- g) eine zulässige Dachneigung von 0° bis maximal 52°,
- h) eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigelegten Plan B –Änderung–
- i) private Grünflächen entsprechend dem beigelegten Plan B –Änderung–

Die durch die Umwandlung von Anpflanzungsfläche in „Besonderes Wohngebiet“ erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Maßnahmenkonzept „Hungerbach“ der Gemeinde Rosendahl umgesetzt.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich. Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 qm ist, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier anwendbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Daher wird zur Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, ist der Sitzungsvorlage als **Anlage IV** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Brodkorb
Stellv. Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage II: Planunterlagen für ein **zweigeschossiges** Gebäude
Anlage III: Planunterlagen für ein **eingeschossiges** Gebäude
Anlage III: Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz