

Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Infrastrukturausschuss	19.02.2013	öffentlich -zu Pkt. 11-

Einvernehmenserklärung gem. § 36 Abs.1 BauGB zu zwei Bauvoranfragen Klingenhagen 24

Mit Verfügung des Kreisbauamtes Warendorf vom 14.01.2013 sind der Stadt Sassenberg zwei Bauvoranfragen

- Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zur Straße Klingenhagen hin in Ergänzung der vorhandenen Wohn- und Geschäftshausbebauung Klingenhagen 24
- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich angrenzend an die vorhandene Wohn- und Geschäftshausbebauung Klingenhagen 24

mit der Bitte um Einvernehmenserteilung gem. § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuches zugeleitet worden.

Zur Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in Ergänzung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses Klingenhagen 24 bleibt festzuhalten, dass es sich hierbei architektonisch um einen nahezu identischen Baukörper mit Ausrichtung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und Einrichtung von zwei Wohnungen im Obergeschoss- bzw. Dachgeschossbereich handelt. Der geplante Neubau ist direkt zum Klingenhagen hin ausgerichtet und in der Anlage 1 zu dieser Vorlage gem. Lageplan und Frontansicht vom Klingenhagen her dargestellt.

Zur Errichtung des Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten bleibt festzuhalten, dass es sich hierbei um vier versetzt angeordnete Baukörper handelt, welche durchgängig mit einem Flachdach versehen sind. Aufgenommen ist bei der städtebaulichen rückwärtigen Grundlinien ungefähr die südliche derzeit noch vorhandene Bebauung der Schmiede Klingenhagen 24. Diese städtebauliche Grundlinie wird durch den vierten Baukörper geringfügig überschritten. Die Lageausrichtung des Gesamtbaukörpers ist in der Anlage 1 ebenfalls erkennbar. Darüber hinaus ist der Neubau von der Straße Klingenhagen aus der Anlage 1 erkennbar. Die Anlage 2 zu dieser Vorlage weist die Höhenkubaturen aus Richtung Hessel sowie dem Systemschnitt des Neubaus auf. Dargestellt ist für den Neubau auch die erforderliche Gründung.

Die planungsrechtliche Beurteilung der beiden Bauvoranfragen hat gem. § 34 BauGB – Innenbereich- zu erfolgen, da für den Bereich des Grundstückes Klingenhagen 24 sowie der Nachbarbebauung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht existiert bzw. aufgestellt wurde.

Aufgrund der Besonderheit der beabsichtigten rückwärtigen Bebauung Klingenhagen 24 mit einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten ist zwischenzeitlich aus städtebaulicher Sicht eine Beteiligung des Planungsbüros Wolters Partner durchgeführt worden. Die kritische Stellungnahme von Frau Wolters vom 07.01.2013 ist als Anlage 3 beigefügt.

Nach Erörterung der beiden Bauvoranfragen für das Grundstück Klingenhagen 24 mit dem Kreis Warendorf bleibt festzuhalten, dass sowohl die Errichtung des Wohn- und Geschäftsgebäudes zum Klingenhagen hin als auch die rückwärtige Bebauung zur Errichtung des Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten aufgrund der Aufnahme der städtebaulichen Grundlinien seitens des Kreisbauamtes Warendorf gem. § 34 BauGB als genehmigungsfähig angesehen werden. Hierzu bleibt weiter festzuhalten, dass aufgrund der vorgelegten Bauvoranfragen einem jeweiligen positiven Vorbescheid seitens des Kreisbauamtes Warendorf nichts im Wege stehe.

Bei einer städtebaulich begründeten Ablehnung der Bauvoranfragen für das Wohn- und Geschäftshaus Klingenhagen 24 sowie die rückwärtige Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten wäre zur städtebaulichen Neuordnung ein Bebauungsplan für den südöstlichen Teilbereich des Klingenhagen aufzustellen. Die Angelegenheit kann zur nächsten Sitzung des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg am 21.03.2013 zweckentsprechend aufgegriffen werden.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Infrastrukturausschuss.

Vorschlag der Verwaltung:

„Alternative A)

Der Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes Klingenhagen 24 in Ergänzung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses Klingenhagen 24 auf dem Grundstück Gemarkung Sassenberg, Flur 12, Flurstück 310 wird zugestimmt. Das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 BauGB wird erteilt.

Der Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten ausgerichtet im rückwärtigen Teilbereich des Grundstückes Klingenhagen 24 Gemarkung Sassenberg, Flur 12, Flurstück 310 wird zugestimmt. Das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 BauGB wird erteilt.

Alternative B)

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südöstlich der Straße Klingenhagen zur Tagesordnung des kommenden Infrastrukturausschusses am 21.03.2013 vorzusehen und zu den Bauvoranfragen auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes Klingenhagen 24 in Ergänzung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshause Klingenhagen 24 sowie der Bauvoranfrage eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten ausgerichtet im rückwärtigen Teilbereich des Grundstückes Klingenhagen 24 gem. § 15 BauGB eine Rückstellung der Baugesuche beim Kreisbauamt Warendorf zu beantragen.“

DBgm.

Ra.