

ergänzte Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Ortsausschuss Füchtorf	18.09.2017	öffentlich
Infrastrukturausschuss	21.09.2017	öffentlich

Bebauungsplan "Vinnenberger Straße" -Änderungsbeschluss und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung für das Grundstück Bernhardstraße 1-

Mit Schreiben vom 10.08.2017 ist seitens der Grundstückseigentümerin Bernhardstraße 1 in Füchtorf ein Antrag auf Bebauungsplanänderung mit den nachfolgend aufgeführten Punkten vorgelegt worden:

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,45
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenze um 2,95 m nach Süden hin
- Entfall der textlichen Festsetzungen 4, 5, 7 und 8 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vinnenberger Straße“

Zu dem vorgenannten Änderungsantrag bleibt festzuhalten, dass die beantragten Änderungspunkte resultieren aus einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung des Gesamtgrundstückes Bernhardstraße 1 durch das Kreisbauamt Warendorf. Eine zweckentsprechende Aufarbeitung aller bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Punkte ist zwischenzeitlich durch die Planungsgesellschaft Altfrohne mbH, Warendorf, zweckentsprechend erfolgt.

Nach Vorlage der entsprechenden Planunterlagen in Verbindung mit dem vorgenannten Änderungsantrag Bernhardstraße 1 ist seitens der Verwaltung zwischenzeitlich das Planungsbüro Wolters Partner mit der Bitte um eine städtebauliche Stellungnahme zu den umfangreichen Änderungspunkten gebeten worden.

Mit Email vom 07.09.2017 ist nunmehr die städtebauliche Stellungnahme des Planungsbüros Wolters Partner, Coesfeld, der Stadt Sassenberg zugeleitet worden. Hiernach wird Folgendes ausgeführt:

- Das Grundstück Bernhardstraße 1 ist 1975 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß BauNVO festgesetzt. Danach beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ 0,2.
- Eine städtebauliche Begründung ist für eine Einzelerhöhung nicht denkbar - es sei denn die Baugebietstypologie wird (-wie östlich anschließend) in WA - Allgemeines Wohngebiet geändert.
- Eine Begründung für WS liegt wohl heute nicht mehr vor. Allerdings müsste dann eine Änderung für das gesamte Quartier erfolgen.
- Eine Verschiebung der Baugrenze ist städtebaulich vertretbar wenn die GRZ 0,4 (Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO zulässig) eingehalten wird.
- Der Wegfall der textlichen Festsetzung 4, 5, 7 und 8 kann nicht als Einzelfall erfolgen, sondern nur für den gesamten Planbereich. Hier ist die Frage nach dem Vertrauensschutz zu stellen.

Verwaltungsseitig wird die Einschätzung des Planungsbüros Wolters Partner geteilt, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig an der Baugebietstypologie WA – Allgemeines Wohngebiet – orientieren sollten.

Zuständig für die Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes „Vinnenberger Straße“ ist der Infrastrukturausschuss.

Vorschlag der Verwaltung:

„Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ‚Vinnenberger Straße‘ wird im Rahmen einer 2. Änderung gem. § 13 a BauGB für die nachfolgend aufgeführten Punkte geändert:

- Für den westlichen Bereich nördlich und südlich der Bernhardstraße/westlich der Straße Langer Kamp erfolgt die Änderung von derzeit Kleinsiedlungsgebiet (WS) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt von derzeit 0,2 auf 0,4.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt von derzeit 0,4 auf 0,8.
- Die Festsetzungen des geänderten Bereiches der zukünftigen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes orientieren sich daher an den sonstigen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) im sonstigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ‚Vinnenberger Straße‘.
- Die Textlichen Festsetzungen 4, 5, 7 und 8 zum Bebauungsplan ‚Vinnenberger Straße‘ werden ersatzlos gestrichen.
- Auf dem Grundstück Gemarkung Füchtorf, Flur 159, Flurstück 178 (Bernhardstraße 1) erfolgt die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenze um 2,95 m nach Süden hin.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu fertigen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen einer dreiwöchigen öffentlichen Auslegung im Rathaus. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB durchzuführen.“

DBgm.

Ra.