

ergänzte Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Infrastrukturausschuss	21.09.2017	öffentlich

Bebauungsplan "Poggenbrook" - 17. Änderung -Änderungsbeschluss und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufplanung des Grundstückes Drostenstraße 26-

Im Rahmen erster Vorüberlegungen zur Aufplanung des Grundstückes Drostenstraße 26 zur Errichtung eines Wohngebäudes für zwei Wohngemeinschaften für ein betreutes Wohnen ist der angrenzenden Nachbarschaft Drostenstraße/Tondorfstraße am 29.06.2017 seitens des Planinitiators gemeinsam mit der Planungsgesellschaft Altefrohe mbH, Warendorf, die Planung vorgestellt und erläutert worden. Im Nachgang zu diesem Termin hat sich eine ablehnende Haltung der Nachbarschaft Drostenstraße/Tondorfstraße herauskristallisiert. Hierzu ist bereits in der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 03.07.2017 –Pkt. 22.5 d. N.- zweckentsprechend berichtet worden. Hingewiesen worden ist darauf, dass zur Aufplanung des Grundstückes Drostenstraße 26 die Angelegenheit zur Tagesordnung des Infrastrukturausschusses am 21.09.2017 gestellt werde.

Das Planungsbüro Wolters Partner, Coesfeld, hat hierzu am 18.07.2017 folgende Einschätzung geäußert:

„Das geplante Vorhaben ist unseres Erachtens städtebaulich im Rahmen einer vereinfachten Änderung des o. a. Bebauungsplanes vertretbar. Die überbaubare Fläche ist zu vergrößern. Die festgesetzte Geschossflächenzahl kann aufgehoben werden.

Zu prüfen ist, dass die in der Anfrage angegebenen Baukörper-/Firsthöhe von 8,00 m nicht die Nachbarbebauung überschreitet. Für die geplante flache Walmdachform sollte bei Aufgabe der festgesetzten Dachneigung von 40 ° - 50° die Einfügung in das Umfeld nachgewiesen werden. Die Frage nach ausreichenden Stellplätzen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die spitzwinkelige Anordnung an der Drostenstraße ist zu prüfen.“

Nach den nunmehr weiteren geführten Planungsgesprächen wird seitens des Planinitiators an der bereits am 29.06.2017 vorgestellten Planung zum Neubau der „Seniorenwohngemeinschaft“ festgehalten. Eine zweckentsprechende Bebauungsplanänderung wird daher für das Wohnbaugrundstück Drostenstraße 26 beantragt.

Mit Schreiben vom 12.09.2017 sind zur vorgenannten Planung Drostenstraße 26 ergänzte Unterlagen seitens des Architekturbüros Altefrohe, Warendorf, vorgelegt worden. Der beigefügte Lageplan weist nun die vorgesehene Dachneigung bei 15° und einer maximalen Höhenentwicklung gemäß eingetragener Firsthöhe von 7,99 m auf. Ergänzend sind für die südlich angrenzenden Grundstücke Tondorfstraße 1, 3 und 5 ebenfalls die Traufhöhen und die Firsthöhe eingetragen worden. Beigefügt ist dieser Vorlage weiterhin ein Systemschnitt Drostenstraße 30, Drostenstraße 26 und Tondorfstraße 3.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Infrastrukturausschuss.

Vorschlag der Verwaltung:

„Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ‚Poggenbrook‘ wird im Rahmen einer 17. Änderung gem. § 13 a BauGB für das in den Anlagen dargestellte Grundstück geändert:

- Änderung der derzeitigen Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit des Grundstückes Gemarkung Sassenberg, Flur 8, Flurstück 78 (groß: 815 m²) – Drostenstraße 26 mit Aufweitung der überbaubaren Fläche aufgrund der Planung der Planungsgesellschaft Altefrohn mbh, Warendorf.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplanes ‚Poggenbrook‘ zu fertigen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. 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.