

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2012/219
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	04.09.2012
Bebauungsplan BO 26 (Wagenfeldstraße), Antrag eines Grundstückeigentümers zur Änderung des Bebauungsplanes		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Frau Katja Zayko	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	19.09.2012	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Am 17.07.2012 ging bei der Stadt Borken eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten für das Grundstück Gebrüder-Grimm-Weg 9 (Gemarkung Borken, Flur 10, Flurstück 1362) ein.

Der Bebauungsplan BO 26 (Wagenfeldstraße) trifft für das o.g. Grundstücke folgende Festsetzungen (siehe **Anlage 01**):

- Allgemeines Wohngebiet
- zwei Vollgeschosse
- maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück
- Einzel- oder Doppelhaus
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Satteldach 45-50 Grad
- Traufhöhe 55,3 m üNN

Die eingereichten Unterlagen (siehe **Anlage 02**) entsprechen in folgenden Punkten nicht den Festgesetzten des Bebauungsplanes:

- drei anstatt zwei Vollgeschosse
- 6 anstatt 2 Wohneinheiten
- deutliche Überschreitung der Baugrenze um ca 2 m
- deutliche Überschreitung der Grundflächenzahl
- deutliche Überschreitung der Versiegelung
- deutliche Überschreitung der Geschossflächenzahl (1,1 anstatt 0,8)

- kein Satteldach

Die unter § 31 BauGB aufgeführten Voraussetzungen einer Ausnahme / Befreiung, u.a. die städtebauliche Vertretbarkeit und die nachbarlichen Interessen, sind nicht erfüllt. Gemäß Antrag wird daher hilfsweise eine Änderung von maximal 2 Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten sowie eine Änderung der Traufhöhe beantragt.

Vorab ist anzumerken, dass das Baugesetzbuch in § 1 Absatz 3 Folgendes regelt: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch;“.

Eine städtebauliche Begründung für die hilfsweise beantragte Änderung wurde dem Antrag nicht beigelegt. Aus Sicht der Verwaltung ist eine städtebauliche Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes für das Vorhaben sowie eine Einfügung in das städtebauliche Umfeld **nicht** gegeben.

Die durchgeführte Bestandsanalyse zeigt, dass das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Maßstäblichkeit in Bezug auf die umliegende Bebauung sowohl in der Anzahl der Wohneinheiten (Dichte) als auch in der vorherrschenden Höhe der baulichen Anlagen sprengt (siehe **Anlage 03**). Zudem ist das Umfeld größtenteils bebaut, so dass durch diese massive Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. von der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes der Vertrauensschutz der Nachbarn in den Bebauungsplan nicht mehr gewährleistet werden kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die geplante Bebauung weder in Bezug auf die gegenseitige Rücksichtnahme noch in Bezug auf das Einfügungsgebot als gebietsverträglich einzustufen ist.

Entscheidungsalternative/n:

Der Bebauungsplan wird geändert, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag des Grundstückseigentümers zur Änderung des Bebauungsplanes BO 26 (Wagenfeldstraße) vom 17.07.2012 wird nicht entsprochen.

Anlage:

Anlage 01 - Auszug BO 26, 1 S.

Anlage 02 - Entwurfsunterlagen, 8 S.

Anlage 03 - Umfeld des geplanten Bauvorhabens, 3 S.