

Amt: Bauamt

Zuständiger Mitarbeiter: Herr Hermsen

Ratsdrucksache

öffentliche Sitzung

Sitzungstag: 28.01.2010

- Punkt 5) Bebauungsplan Nr. 15 –Richtersgut-, 3. Änderung
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB
 2. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB

1. Schilderung des Sachverhaltes

In seiner Sitzung am 17.12.2009 ist der Rat der Beschlussempfehlung der Verwaltung, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 –Richtersgut- hinsichtlich der Aufhebung der Mindestgrundstücksgröße von 390 qm bei der Errichtung von 2 Wohneinheiten je Wohnhaus für die Grundstücke in der Gemarkung Kranenburg, Flur 18, Flurstücke 346 und 347, nicht zu entsprechen, nicht gefolgt. Auf die Drucksachen 19 und 19/1 wird Bezug genommen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Bebauungsplan im genannten Punkt für die genannten Grundstücke geändert werden soll. Mit dem Antragsteller wurde zwischenzeitlich ein hierauf abgestellter städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Verfahrenskosten abgeschlossen.

Mit der Drucksache-Nr.: 19/1 wurde bereits ausgeführt, dass eine vereinfachte Bebauungsplanänderung nicht möglich ist, da der Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt. Vor diesem Hintergrund ist die Änderung in einem formellen Verfahren einschließlich der Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

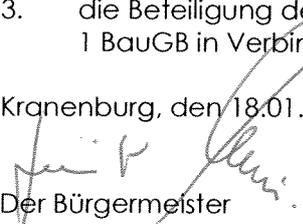
Als Anlage ist ein entsprechender Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 15 – Richtersgut- einschließlich der Entwurfsbegründung beigelegt.

2. Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt,

1. die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 –Richtersgut- gemäß § 2 BauGB.
2. die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an der vorgenannten Bauleitplanung.
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB an der vorgenannten Bauleitplanung.

Kranenburg, den 18.01.2010


Der Bürgermeister

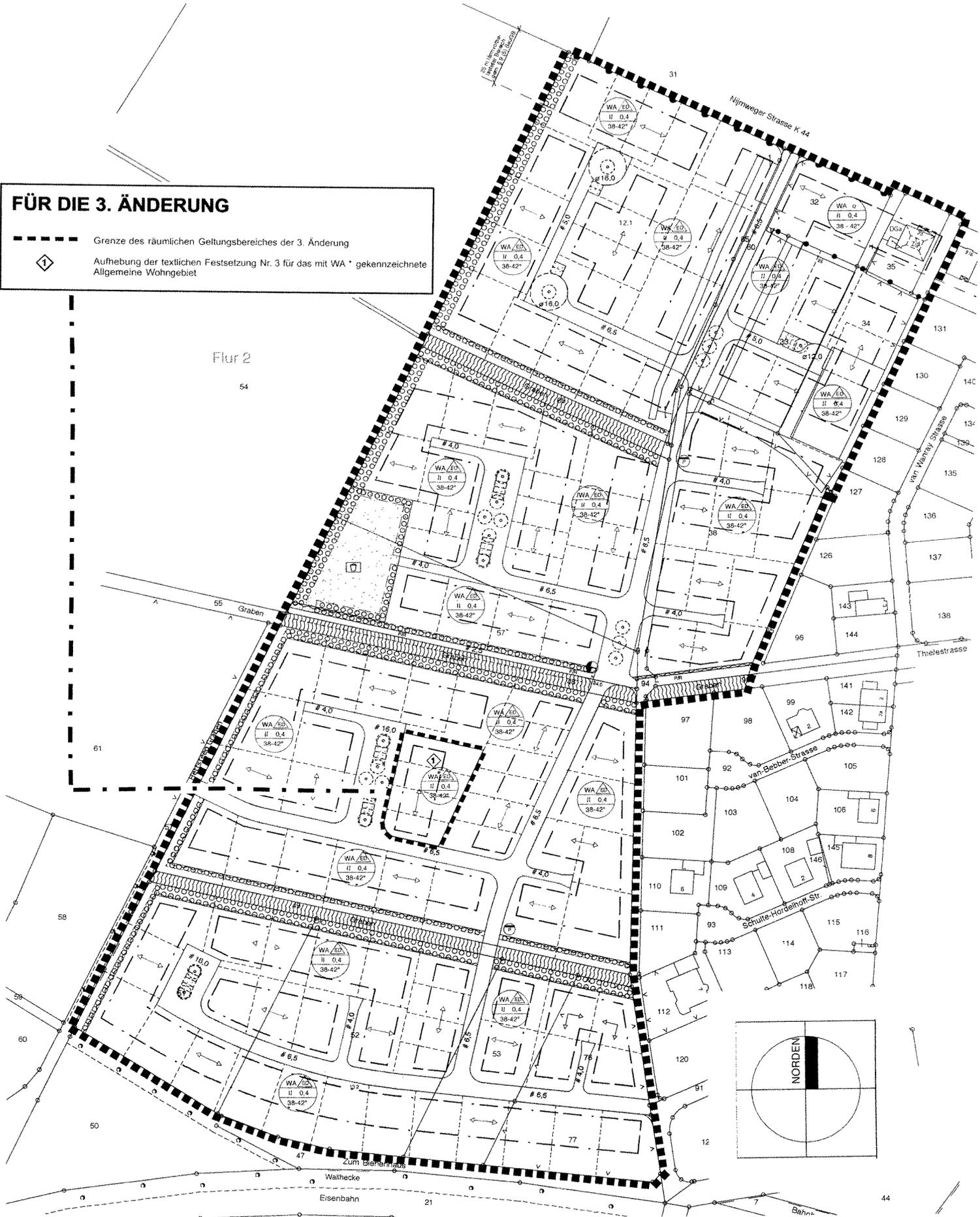
Anlagen:

- 1.) Planauszug „3. Änderung“
- 2.) Entwurfsbegründung

Bebauungsplan Nr.: 15 "Richters Gut" 3. Änderung

FÜR DIE 3. ÄNDERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 3 für das mit WA * gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet



Bebauungsplan Nr. 15

„Richters Gut“

- 3. Änderung

Begründung

– Vorentwurf –

Gemeinde Kranenburg

1	Änderungsbeschluss	3	Inhaltsverzeichnis
2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
3	Änderungsverfahren	3	
4	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
5	Änderungspunkt	4	
6	Sonstige Belange	4	
7	Belange der Umwelt	4	
8	Verfahrensvermerke	4	
9	Umweltbericht	4	

1 Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat am xxx beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 „Richters Gut“ nach den Vorschriften der §§ 2 – 4 Bau GB zu ändern, um für einen konkreten Bauantrag – wie im Folgenden erläutert – die planungsrechtliche Grundlage aus städtebaulicher Sicht zu schaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Zentrum des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 346 und 347, Flur 18 in der Gemarkung Kranenburg.

3 Änderungsverfahren

Da – wie im Folgenden erläutert – mit der Änderung für den kleinen Bereich die Grundzüge der Planung berührt sind, erfolgt eine Änderung gem. §§ 2 – 4 Bau GB.

4 Änderungsanlass und Änderungsziel

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird durch textliche Festsetzung die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 WE je Wohngebäude bei einer Mindestgrundstücksgröße von 390 qm beschränkt, um laut Begründung (s. Pkt. 2.3.1) zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „unvorhersehbare Auswirkungen, z.B. auf den Stellplatzbedarf, durch Kleinstwohnungen auszuschließen“. Im Hinblick auf die das Plangebiet umgebenden Einfamilienhaus-Baustrukturen sollten diese Wohnformen – eher typisch für Senioren, Singles u.ä. – vorrangig im Ortskern angeboten werden.

Für den vorliegenden Änderungsbereich soll nach Ratsbeschluss diese Einschränkung aufgehoben werden, um entsprechend einem konkreten Bauvorhaben hier 4 kleine Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau zu errichten, obwohl die Mindestgrundstücksgröße mit 305 qm (statt 390 qm) für jeweils 2 Wohneinheiten nicht gegeben ist. Als Grund wird ausgeführt, dass die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen inzwischen steigt und ein Angebot auch im Ortskern fehlt.

Aus städtebaulicher Sicht wären die in der Begründung zur bisherigen textlichen Festsetzung ausgeführten befürchteten Auswirkungen für den kleinen Änderungsbereich marginal, da das Baugebiet inzwischen weitestgehend bebaut ist und die östlichen Nachbarn Maximilian-Kolbe-Straße 26/28/30 einer möglichen Errichtung von 4 Kleinstwohnungen – anstelle von 2 größeren Wohneinheiten – auf dem Doppelhausgrundstück zugestimmt haben. Zudem liegt auch eine Erklärung der Grundstückseigner für die

Rechtliche Bindungswirkung?

Julius-Leber-Straße vor, keine entsprechende Änderung für die noch unbebauten Privatgrundstücke zu beantragen.

Somit ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung eine weiterreichende Strukturveränderung erfolgt. Daher kann hier eine Abwägung zwischen geringer betroffenen städtebaulich - öffentlichen Belangen des Gesamtplanes, der geänderten Nachfragesituation und den konkreten privaten Belangen erfolgen. Die Abwägung ist auch aus dem Zuschnitt der städtebaulichen Situation nach abgeschlossener Grundstücksteilung abzuleiten. Ohne dass hier die wirtschaftlichen Belange des Grundstückseigentümers in den Vordergrund gestellt werden dürfen, erscheint die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen zu Gunsten der Änderung vertretbar.

5 Änderungspunkt

- *Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 3 für den Bereich der 3. Änderung (s. Pkt. 2)*

6 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen, da die übrigen Festsetzungen – insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung – unverändert auch für den Änderungsbereich gelten und einzuhalten sind.

Der erhöhte Stellplatzbedarf gem. BauO NRW (mind. 1 unabhängig anfahrbarer Stellplatz/WE) wird auf dem privaten Grundstück gedeckt wird.

7 Belange der Umwelt

Derzeit ist der Änderungsbereich noch unbebaut. Umweltrelevante Strukturen kommen nicht vor. Planungsrechtlich ist gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit einem Versiegelungsgrad von bis zu GRZ 0,4 zulässig.

8 Verfahrensvermerke

Mit Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Änderung verliert die bisherige textliche Festsetzung Nr. 3 für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

9 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist gem. §§ 2(4) i.V.m. § 1(6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Dokumentation der Ergebnisse in einem

Umweltbericht erforderlich.

Mit der Änderung erfolgt die Aufhebung der textlichen Festsetzung (Nr. 3) hinsichtlich der Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten (max. 2) in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Alle übrigen Festsetzungen, so auch die zulässige überbaubare Fläche (GRZ) bleiben bestehen.

Da sich die Änderung lediglich auf die Grundrissausgestaltung der Gebäude mit Anzahl der Wohneinheiten bezieht, sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche betroffen. Auch artenschutzrechtliche Fragestellungen sind nicht betroffen – Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG werden mit der Änderung nicht berührt oder vorbereitet. Detaillierte Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kranenburg
Coesfeld, im Januar 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld