

Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
II / 61.21.01 öffentlich	2012/109	11.06.2012

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	26.06.2012				

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wischhaus" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung) ist für den aus der Anlage ersichtlichen Bereich ein Änderungsbebauungsplan mit der Zielsetzung einer verbesserten Ausnutzbarkeit der Grundstücke aufzustellen.

Der anliegende Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Bebauungsplanes mit einer unterbrochenen Linie gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Das Planerhonorar für die Bebauungsplanänderung wird sich überschlägig auf ca. 2.500,00 € belaufen. Eine detaillierte Kostenermittlung kann allerdings erst nach Festlegung des konkreten Änderungsumfanges und des Aufwandes für die vorbereitende Bestandserhebung erfolgen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anpassung des gesamten Bebauungsplanes an den heutigen Standard erfolgen. Diese generelle Überarbeitung liegt im Interesse der Allgemeinheit. Die entstehenden Planungskosten sollten daher von der Gemeinde getragen werden.

Unter dem Produkt 09.01.01 stehen Mittel für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Darstellung von Windvorranggebieten in Höhe von 10.000,00 € zur Verfügung. Nach derzeitiger Einschätzung werden diese Mittel nicht in vollem Umfang in diesem Jahr benötigt, so dass die Begleichung des Planerhonorars für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wischhaus“ aus diesen Mitteln erfolgen kann.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Die Eigentümer eines Wohnhauses am Michael-Keller-Weg beabsichtigen ihre Wohnfläche durch die Vergrößerung einer Dachgaube auf das max. zulässige Maß zu erweitern. Durch den Umbau der Dachgaube erreicht das Wohnhaus eine rechnerische Zweigeschossigkeit, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Wischhaus“ widerspricht. Außer für einige Grundstücke an der Wischhausstraße setzt der Bebauungsplan für sämtliche Grundstücke eine eingeschossige Bebauung fest.

Durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der Dachneigung ist unter Beibehaltung der für die Eingeschossigkeit festgelegten max. Traufenhöhe von 3,30 m gewährleistet, dass auch bei der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit das Siedlungsbild hinsichtlich der Höhenentwicklung insgesamt nicht verändert werden kann.

Eine weitergehende Änderungsvariante analog den Festsetzungen der aktuellen Bebauungspläne mit der Wahlmöglichkeit zwischen einer I- oder II-Geschossigkeit und einer möglichen Traufenhöhe von 3,00 m bis max. 6,50 m würde dagegen eine weit- aus größere Ausnutzbarkeit eröffnen.

Der Bebauungsplan „Wischhaus“ mit seinen relativ großen Grundstücken enthält im Vergleich zu den heute aktuellen Bebauungsplänen nur sehr eingeschränkte überbaubare Grundstücksflächen.

Erfahrungsgemäß wird durch den Generationenwechsel zukünftig in dem Baugebiet aus dem Jahre 1989 ein verstärkter Anbau-/Erweiterungsbedarf entstehen. Die Folge ist in der Regel eine Vielzahl von Abweichungsanträgen. Deshalb regt der Kreis Warendorf an, zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke den gesamten Bebauungsplan „Wischhaus“ zu überarbeiten. Mit dieser Änderung wird dem Ziel Rechnung getragen, in den älteren Baugebieten eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Da es sich um eine im Interesse der Allgemeinheit liegende Bebauungsplanänderung handelt, sollten die entstehenden Planungskosten von der Gemeinde getragen werden.

Es wird empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes zu fassen.

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter
