

Kreis Warendorf,
Bauamt
z. H. Frau Verena Schrader
Postfach 110561

48207 Warendorf

Per E-Mail Verena.schrader@kreisminuswarendorf.de

26. Okt. 2023
JK/BK

Az 63 - 744 / 2023

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Engelstr. 24-26, Ostbevern

1. Nachtrag zur Baugenehmigung: Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Wohnungen in Zahnarztpraxis

hier: Antrag auf Befreiung von d. Festsetzungen d. Bebauungsplans nach §31 Abs. 2 BauGB

Guten Tag, Frau Schrader,

für das oben genannte Bauvorhaben stellen wir folgende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Engel Straße 24 und 26“ nach § 31 Abs. 2 BauGB wie folgt:

- 1) Geringfügige Überschreitung der GRZ 1:
Die zulässige Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Dies ergibt eine rechnerische Grundfläche von 850,40 m². Die geplante Grundfläche beträgt 859,19 m². Die Überschreitung ergibt sich, weil mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine genehmigte Bebauung überplant wurde und hierfür nun die aktuelle Baunutzungsverordnung 2017 anzuwenden ist. Demnach sind Nebenanlagen wie die Fahrradgaragen und die Wärmepumpen rechnerisch zu berücksichtigen.

- 2) Überschreitung der GRZ 2:
Die zulässige Grundflächenzahl darf aufgrund der Gestaltung der Stellplätze und ihrer Zufahrten mit einem Abflussbeiwert < 0,3 um 50 % überschritten werden, mithin 0,6 betragen.
Demnach wäre eine Grundfläche von 1275,60 m² zulässig. Die geplante Grundfläche beträgt 1498,56 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,7.
Die Überschreitung ergibt sich aus der gleichen Begründung wie unter 1.). Bei der vorher genehmigten Planung war die vorherige BauNVO 1977 anzuwenden, die dem Bebauungsplan Nummer 8B „Sendkers Kamp, 3. Änderung“ zu Grunde lag.



Für die Errichtung der beantragten Zahnarztpraxis im Erdgeschoss von Haus 1 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan („Engelstraße 24 und 26 „) aufgestellt. Dieser hat als Rechtsgrundlage unter anderem die Baunutzungsverordnung 2017, wonach die Stellplätze, ihre Zufahrten und weitere Nebenanlagen bei der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind. Das Maß der baulich Nutzung ändert sich aber gegenüber der vorher erteilten Baugenehmigung nicht.

- 3) Lage und Anordnung der PKW-Stellplätze:
2 ursprünglich an der Südseite von Haus 1 vorgesehene Personenkraftwagenstellplätze sollen nun an der Westseite der geplanten Zahnarztpraxis angeordnet werden. Die Flächenversiegelung wird dadurch reduziert und die Anfahrbarkeit der Parkplätze verbessert. Da die Lage der Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt ist, ist für diese Änderung eine Befreiung erforderlich.

Wir bitten um Prüfung des Sachverhalts und Gestattung der beantragten Befreiung.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Krause

Bauherrschaft

Ø Bauherrschaft