



Öffentliche Beschlussvorlage

an den Ausschuss für Umwelt, Planen
und Bauen

Vorl.-Nr.: 60/2003/E1
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Ver- kehr
Produktnummer: 60.01.01
Datum: 25.03.2003
Gez.: Thomas Backes

09.04.2003	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide"

Antragsteller Dipl.-Ing. Peter Tiffe, Coesfeld

hier: Grundsatzbeschluss für eine kleine Teilfläche an der Daruper Straße

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes im Grundsatz zuzustimmen und das Änderungsverfahren im Rahmen des Arbeitsprogrammes 2004 durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Personal- und Verfahrenskosten

Begründung

Der Rat hat im Jahre 1999 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergs Weide" beschlossen.

Der Änderungsplan ist am 03.07.2002 rechtsverbindlich geworden. Im Rahmen dieser Änderung sind seinerzeit in dem Gebiet zwischen der Daruper Straße und dem Hornebachweg zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen und die ursprünglich erheblich größer festgesetzten Grünflächen verringert worden. Bei dem Änderungsverfahren ist allerdings Voraussetzung gewesen, dass die dreieckige Grünfläche (Obstwiese) am Einmündungspunkt Hornebachweg/Daruper Straße erhalten bleibt und aufgewertet wird.

Herr Tiffe hat das Altgebäude mit Grundstück (ehemals Albrinck, Daruper Straße 74) und die als Grünfläche festgesetzte Obstwiese erworben. Er möchte das Altgebäude als Wohnhaus nutzen und ein kleines Bürogebäude zusätzlich an der Daruper Straße errichten. Auf dem hin-

teren Teilbereich des Altbaugrundstücks ist seinerzeit auf ausdrücklichen Wunsch des Vorbesitzers eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für ein Wohnhaus in Hinterlage festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei allerdings um die Südseite des Altgebäudebestandes.

Herr Tiffe möchte den Südbereich des Grundstücks nicht zusätzlich bebauen. Er bittet aber darum, die hier festgesetzte überbaubare Fläche aufzuheben und dafür an der Ostseite eine Ersatzbaufläche auszuweisen.

Diese kleinere Ersatzfläche läge dann in dem als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteilbereich, allerdings nur im Straßenrandbereich. Da auf dieser Fläche keine Bäume stehen, hat die Verwaltung gegen einen Austausch der Bauflächen keine Bedenken.

In einem Vorgespräch hat die Untere Landschaftsbehörde signalisiert, dass sie dem Vorhaben grundsätzlich zustimmen kann.

Es ist im Änderungsverfahren allerdings notwendig, die derzeitige Hinterlandbaufläche konkret als "private Grünfläche" festzusetzen.

Herr Tiffe wäre damit einverstanden und wird die Obstwiese insgesamt auch verbessern.

Die Planungsabsichten sind in den beiliegenden Unterlagen dargestellt.

Der Ausschuss hat die Angelegenheit in der Sitzung am 12.03.2003 vertagt. Der Umfang der durch den Bebauungsvorschlag in Anspruch genommenen Baufläche sollte im Verhältnis zur bisherige möglichen Ausnutzung geklärt werden. Die ergänzenden Unterlagen liegen jetzt vor.

Im bestehenden Bebauungsplan sind Baufelder in einer Größe von 590 m² ausgewiesen. Es sind zwei Baugrundstücke denkbar. Diese haben eine Gesamtfläche von 1243 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine bebaubare Fläche von 497,2 m². Tatsächlich wird eine Fläche von 445 m² bebaut. Die nach dem bisherigen Planungsrecht mögliche bebaubare Fläche wird somit um 52,2 m² (10,5%) unterschritten.

Herr Tiffe ist damit einverstanden, die bebaubaren Flächen bei einer Änderung des Bebauungsplanes entsprechend zu reduzieren und würde auch einer vertraglichen Regelung zustimmen, die den Erhalt des Altgebäudes verbindlich vorsieht.