



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 97/2004

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 07.06.2004

Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Westick" gem. § 13 Baugesetzbuch
hier: Satzungsbeschluss

Ergebnis des Mitwirkungsverbot nach § 31 GO NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert am 03.02.2004):

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt die gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westick“ für eine Teilfläche im süd-östlichen Geltungsbereich gem. § 10 BauGB zusammen mit der dazu gehörigen Begründung nach Prüfung und Abwägung der in der Beschlussvorlage beschriebenen Sachlage und den dort dargelegten Belangen als Satzung (s. Anlage).

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Westick“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.08.1965 in Kraft getreten. Einige Bereiche des damaligen Bebauungsplanes sind in den Folgejahren durch eine Neuaufstellung von selbständigen Bebauungsplänen in planungsrechtlicher Hinsicht aufgehoben worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westick“ betrifft das Grundstück Gemarkung Westick, Flur 5, Flurstück 411, Königstraße 64. Der Eigentümer dieses Grundstückes hatte im Jahre 2003 mit Blick auf die Umsetzung eines Bauvorhabens einen Antrag auf Bauvorbescheid gestellt, der verbunden war mit einem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen (§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Westick“. Es lagen jedoch keine ausreichenden Gründe für eine Befreiung vor, so dass das Vorhaben einer Baulückenschließung zunächst abgelehnt werden musste, obwohl es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint.

In Abstimmungsgesprächen mit der Oberen Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Unna und der Bezirksregierung Arnsberg ist deutlich geworden, dass für eine Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Alle Einzelheiten der geplanten Änderung sind dem beigefügten Planentwurf sowie der dazu gehörigen Begründung zu entnehmen. Alle weiteren Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan sollen unverändert bleiben.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Nutzungsart „reines Wohngebiet“ sowie relativ großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen geprägt. Diese Grundzüge der Planung werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, insofern wird das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Auch im Sinne einer Innenentwicklung wird so die städtebaulich sinnvolle Schließung einer „Baulücke“ ermöglicht (s. Begründung zum Änderungsentwurf).

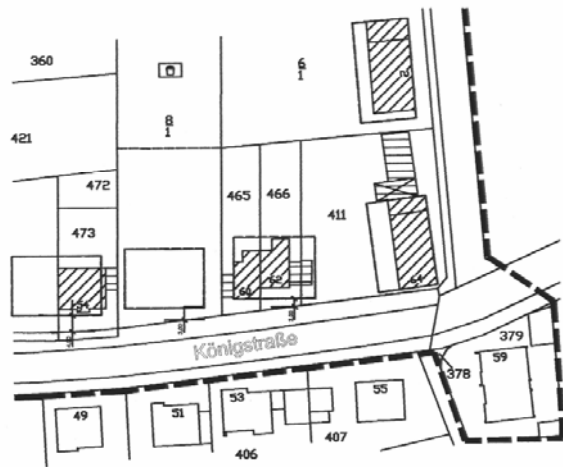
Gem. § 13 BauGB ist u.a. den berührten Trägern öffentlicher Belange sowie den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Träger öffentlicher Belange sind in diesem Falle nicht berührt.

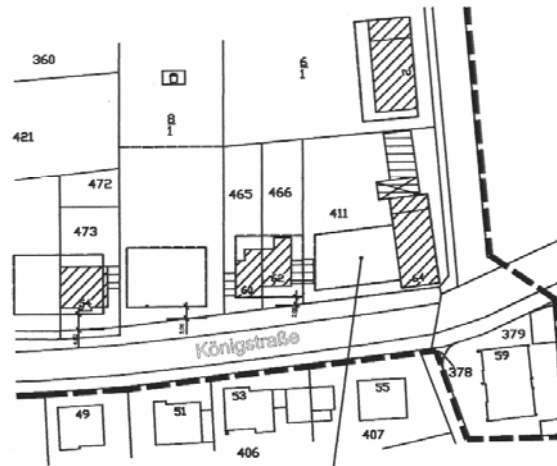
Betroffene Bürger im Sinne des § 13 BauGB sind die Eigentümer des westlich angrenzenden, bebauten Grundstücks Gemarkung Westick, Flur 5, Flurstück 466, Haus-Nr. 62. Diesen Eigentümern ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben worden. In diesem Rahmen ist ihnen der Änderungsentwurf zusammen mit der Begründung sowie weitergehenden Erläuterungen zugeleitet worden. Stellung bezogen hat ein Vertreter der Eigentümer lediglich mündlich im Rahmen eines persönlichen Gesprächs mit der Verwaltung. Hier ist nach einer eingehenden Erörterung des Sachverhaltes eine ablehnende Haltung gegenüber der geplanten Änderung des Bebauungsplanes formuliert worden. Es wurde dargelegt, dass das Flurstück 466 seinerzeit von den heutigen Eigentümern auch vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erworben worden ist, die eine Bebauung in der nunmehr geplanten Form nicht ermöglichen würde. Weitergehende fachliche, sachliche oder städtebauliche Gründe gegen die Änderung des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes bzw. das auf dieser Grundlage realisierbare Bauvorhaben nicht zu negativen Auswirkungen auf das westlich angrenzende Nachbargrundstück führen wird. Unzumutbare städtebauliche oder nachbarschaftliche Spannungen sind nicht zu erwarten. Die Sachzusammenhänge sind in der Begründung und Abwägung des dargelegten Sachverhaltes die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westick“ zusammen mit der Begründung als Satzung zu beschließen.

Nach einer entsprechenden Beschlussfassung und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes würde die Änderung Rechtskraft erlangen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 Ka-We



Änderung der Baugrenzen
Flur 5 Westick, Flurstück 411



Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) bis (5) und (7) BauGB

Art der landlichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WR ländliche Wohngebiet

Mit der landlichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB (Zahlen sind Belegzahl)

Zust der Vollgeschosse zulässig

GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ 0,7 Geschossflächenzahl

Davon: ländliche, Programm § 9 (1) 2 BauGB

— Baugrenze

--- Baufuß

Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB

Baufuß § 9 (1) 15 BauGB

Spielplatz

nicht überbaubare Grundflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bauplanologische Festsetzungen gem § 9 (4) BauGB iV mit § 81 BauNVO

DN Dachneigung

Planungsrechtliche Festsetzungen

WR	
GRZ	0,4
GFZ	0,7
DN	30°
SD	Satteldach

STADT KAMEN

FB Planung und Umwelt

Änderung
B-Plan Nr. 3 Ka-We

Maßstab: 1:1000

Datum: 20.04.2004

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 WE gemäß § 13 Baugesetzbuch für eine Teilfläche im süd-östlichen Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 WE gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) betrifft das Flurstück Gemarkung Westick, Flur 5, Flurstück-Nr. 411. An dieses Flurstück grenzt südlich die Königstraße, östlich der Holunderweg, nördlich das Flurstück 6/1 sowie westlich das Flurstück 466 an.

Der Bebauungsplan Nr. 3 WE ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.08.1965 in Kraft getreten. Einige Bereiche des Bebauungsplanes sind in den Folgejahren durch die Neuaufstellung von selbständigen Bebauungsplänen in planungsrechtlicher Hinsicht aufgehoben worden.

Ein Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke rechtsverbindlich innerhalb seines Geltungsbereiches. Ein Bebauungsplan ist eine örtliche Satzung, die gegenüber jedermann gilt. Ein Bebauungsplan enthält u.a. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und auch Straßenverkehrsflächen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist ganz überwiegend ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zudem sind Straßenverkehrsflächen und bedarfsorientiert einige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Für den hier in Rede stehenden Bereich ist weiterhin eine 2-geschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ), eine Geschossflächenzahl von 0,7 (GFZ), eine Dachneigung von 30° sowie die Dachform „Satteldach“ festgesetzt. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 WE sind auf mehreren Grundstücken überbaubare Flächen bzw. Baugrenzen und -linien über damals bereits vorhandene Gebäude gelegt worden. Damit wurde der seinerzeitige Bestand planungsrechtlich gesichert. Zudem wurde über entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen in diesen Fällen städtebaulich maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, indem Baugrenzen flächenmäßig größer als die Bestandsgebäude festgesetzt wurden. Dies gilt auch für das Gebäude auf dem Flurstück 411 und für mehrere weitere Grundstücke am nördlichen Rand der Königstraße. Zwischen den bereits bebauten Grundstücken sowie am südlichen Rand der Königstraße wurden zudem mit Baugrenzen und zum Teil Baulinien überbaubare Flächen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen konnte insgesamt eine homogene und geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden.

Über das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 411, das im rechten Winkel zur Königstraße auf dem Grundstück stand bzw. steht, ist seinerzeit eine überbaubare Fläche gelegt worden, die lediglich eine Erweiterung des Gebäudes von max. 5 m in Richtung Westen ermöglichen sollte. Ansonsten ist nach dem weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan eine weitergehende Bebauung des Flurstücks 411 in Richtung Westen nicht vorgesehen. Insofern ist hier eine typische Baulücke innerhalb der bebauten Ortslage entstanden. Diese Planung steht im Widerspruch zu dem eigentlich Ziel einer homogenen bzw. gleichmäßigen geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Königstraße.

Durch eine maßvolle Verschiebung und Erweiterung der Baugrenzen bzw. überbaubaren Fläche soll mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Baulückenschließung ermöglicht werden. Gleichzeitig kann mit dieser Änderung erreicht werden, dass bei einer zukünftigen baulichen Nutzung des Flurstücks 411 ein städtebaulich sinnvoller Abstand zur Straßenverkehrsfläche der Königstraße von mind. 3 m eingehalten wird.

Die Änderungen sind in allen Einzelheiten in dem beigefügten Änderungsentwurf ersichtlich.
Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 WE werden durch die maßvolle Veränderung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 411 nicht berührt. Insofern wird ein Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

Kamen, 29.04.2004