

BP 1.19 „Fellergärten. 3. Änderung - Begründung

Anmerkung: Begründung liegt nicht vor.

STADT DRENSTEINFURT
DER STADTDIREKTOR

Anlage zu Punkt 4 der Tagesordnung
X öffentliche nichtöffentliche Sitzung

Az.: 61-26-1.19 pa-wi
(119_AE03.VUE)

Drensteinfurt, 03.03.95

VORLAGE - NR.:

I/ 84 /1995

für die
Sitzung des

Ausschusses für
Umwelt, Energie und Planung

am 27.04.95

☒

und des

Rates

am 29.05.95

Betr: Bebauungsplan Nr. 1.19 "Feller Gärten"
hier: 3. Änderung gem. § 13 BauGB

Sachverhalt:

Mit Beschluß vom 21.06.94 hat der Rat der Stadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.19 "Feller Gärten" das Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB angeordnet. Die ersten Gespräche mit den Grundeigentümern fanden Anfang Dezember 1994 statt. Mit den vom Geschäftsführer des Umlegungsausschusses, Herrn Dr. Drees, erarbeiteten Neuordnungsvorschlägen hat sich die überwiegende Zahl der Grundeigentümer einverstanden erklärt.

Die Eigentümerin des Flurstückes Nr. 413 (in der Anlage 1 kenntlich gemacht) erhebt gegen das zugeteilte Grundstück Bedenken, weil von der jetzt vorhandenen Größe von 1034 qm nur 736 qm zugewiesen werden. Trotz des Verlustes von 238 qm sei noch ein hoher Geldbetrag zuzuzahlen. Mit einer Grundflächenabgabe von 29 bis 30 % könne sie sich nicht einverstanden erklären.

Zu diesen bodenordnungsrechtlichen Fragen hat Herr Dr. Drees mit Schreiben vom 05.01.95 an die Eigentümerin ausführlich Stellung genommen. Diese erhobenen Einwände gegen das Bodenordnungsverfahren müssen zuständigkeitshalber vom Umlegungsausschuß weiter verhandelt werden.

Die Zuständigkeit dieses Ausschusses wird begründet durch den gleichzeitigen Antrag, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte GFL-Fläche aus dem Flurstück 413 herauszunehmen und - wie in der Anlage 1 eingetragen - südlich des Flurstücks neu festzusetzen. An das öffentliche Straßennetz soll diese Fläche über den festgesetzten Fußweg angebunden werden. Diese Anbindung sei möglich, weil schon jetzt der Fußweg zur Erschließung der Flurstücke 503 und 509 diene. Mit dieser geänderten Festsetzung würde das Flurstück 413 nicht mehr durch 3 Erschließungsanlagen umgrenzt und das neue Flurstück könne mit einem größeren Zuschnitt zugewiesen werden.

Diesem Antrag sollte nicht zugestimmt werden.

Nach der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist der Charakter dieses Gartengebietes zu erhalten. Neben der Festsetzung, die Vorgärten mit Hecken einzufassen, sind vor allem die Heckenwege als Bestand festzusetzen.

...

Der von der Schützenstraße zur Reginastraße verlaufende Weg ist deshalb mit seinen Hecken, die zu ergänzen sind, als zu erhaltender Fußweg festgesetzt. Wird die Zufahrt der hinterliegenden Grundstücke über den Fußweg ermöglicht, muß der Weg aus Gründen der Verkehrssicherheit verbreitert und die Heckenerweiterung kann - zumindest auf einer Teilfläche - nicht verwirklicht werden. Diese Erschließung würde die Plankonzeption in wesentlichen Grundzügen ändern und die seinerzeit gewollte Durchgrünung, die heute durch das Bundesnaturschutzgesetz besondere Bedeutung erhalten hat, in Frage stellen.

Die bebauten Flurstücke Nr. 503 und 509 nehmen die Erschließung z.Z. tatsächlich über den festgesetzten Fußweg. In der Baugenehmigung zu beiden Bauvorhaben ist diese Erschließung nur als vorübergehende benannt. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Erschließung ist dann zu nehmen, wenn die technischen Voraussetzungen hierzu erfüllt sind. Diese Voraussetzungen sollen durch das Bodenordnungsverfahren eingeleitet werden. Damit soll auch gleichzeitig erreicht werden, die als Kreisstraße eingestufte Schützenstraße von zusätzlichen Anbindungen freizuhalten.

Denkbar wäre eine Lösung zur Vergrößerung des Flurstücks Nr. 413 durch eine Verringerung der Ausbaubreite der GFL-Fläche von den festgesetzten 6 m auf 4 m. Der abgetrennte 2 m breite Streifen könnte dem neuen Grundstück zugeordnet werden und dieses Grundstück um etwa 50 qm vergrößern. Mit gleichzeitiger Erweiterung der überbaubaren Fläche ständen dann rd. 786 qm zur Verfügung, die sich auch mit einem Doppelhaus gut bebauen lassen würden. Diese Änderung ließe sich im vereinfachten Verfahren durchführen und würde das Bodenordnungsverfahren nicht verzögern.

Im Interesse der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer sollte die östlich des Fußweges festgesetzte GFL-Fläche ebenfalls um 2 m in der Breite verringert werden. Hier sollte jedem angrenzenden Grundstück eine Breite von 1 m zugeordnet werden.

In dem beiliegenden Planauszug - Anlage 2 - sind diese Änderungen eingetragen.

Damit das Bodenordnungsverfahren zügig weitergeführt werden kann, sollte folgender Beschluß gefaßt werden:

Beschluß:

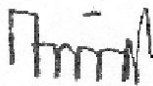
"1. Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes, mit dem die Verlegung der GFL-Fläche bezweckt wird, kann nicht zugestimmt werden.

Mit der Verlegung der GFL-Fläche zum festgesetzten Fußweg hin würde die Konzeption des Bebauungsplanes betroffen, die zu einer Änderung führt, die im ordentlichen Verfahren durchzuführen ist. Mit der Anbindung an den Fußweg müßte zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Straßenverkehrs der Fußweg verbreitert werden, denn es kann nicht ausgeschlossen werden, daß diese Anbindung auch von anderen Grundeigentümern genutzt wird. Größere Versiegelungsflächen würden begründet, die es nach den heutigen Planungsgrundsätzen zu vermeiden gilt. Außerdem würde der Charakter des Gartengebietes, der durch die engen Heckenwege bestimmt ist, nicht mehr eingehalten werden können und die seinerzeit gewollte Durchgrünung in Frage stellen. Zusätzlich würde eine Anbindung an die Kreisstraße begründet, die der Straßenbaulastträger grundsätzlich ausgeschlossen wissen will.

2. Um aus dem Flurstück Nr. 413 eine größere bebaubare Fläche dem Alteigentümer zuordnen zu können, wird die mit 6 m breite GFL-Fläche um 2 m verringert. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche nach Westen erweitert, um ausreichende Baumöglichkeiten für das neue Grundstück zu gewährleisten.

...

3. Die vorgesehenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 1.19 "Feller Gärten". Die Voraussetzung zur Änderung nach § 13 BauGB ist gegeben.
4. Da der Eigentümer von der Änderung Vorteile erhält, kann auf die Stellungnahme des betroffenen Eigentümers verzichtet werden. Benachbarte Eigentümer werden durch diese Änderung nicht berührt, da die Zufahrt zu den südlich angrenzenden Flurstücken erhalten bleibt.
5. Von den nach § 4 BauGB zu beteiligenden Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, ist lediglich der Kreis Warendorf von der Planänderung betroffen. Der Kreis Warendorf hat der Planänderung fernmündlich zugestimmt.
6. Aufgrund der §§ 13 und 10 des BauGB vom 08.12.86 (BGBl.S.2254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.93 (BGBl.I.S.466) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV.NW S.666) beschließt der Rat der Stadt Drensteinfurt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.19 "Feller Gärten" als Satzung.
7. Die Satzung ist Anlage dieser Niederschrift und Bestandteil dieses Beschlusses.
8. Die Begründung zu dieser Änderung war Gegenstand der Beratung."



W. Niewel

Anlagen