

Beschlussvorlage der Verwaltung

Nr.: I/102/2022 (öffentlich)



Inhalt / Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 1.25 "Ossenbeck II", 11. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen
Unterrichtung**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt		am 30.05.2022			
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	
RAT		am 20.06.2022			
Abstimmungsergebnis	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung	

Beschlussvorschlag:

- I. Die 11. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.25 - „Ossenbeck II“ wird gem. § 2(1) BauGB beschlossen. Die Planaufstellung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) kenntlich gemacht.
- II. Der Öffentlichkeit ist gemäß § 13a(3) Satz 1 Nr. 2 BauGB über einen Zeitraum von zwei Wochen die Gelegenheit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern.
- III. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 „Ossenbeck II“ ist mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden sind gem. § 4(2) BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Zustandekommen des Verfahrens sollen die Planungskosten über einen zu schließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgerechnet werden. Der Stadt Drensteinfurt entstünden somit keine Kosten.

Inklusive / Klimarelevante Auswirkungen:

Inklusive Auswirkungen:

Keine inklusiven Auswirkungen.

Klimarelevante Auswirkungen:

Bei Durchführung des Vorhabens können Flächen erstmalig zur Versiegelung in Anspruch genommen werden. Eine Versiegelung würde sich negativ auf verschiedene klimatische Belange auswirken. Andersherum würde die Planung sowohl eine Nachverdichtung als auch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Grundstücken vorbereiten, die aus klimatischen Gesichtspunkten der Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“

vorzuziehen ist.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Antrag auf Bebauungsplanänderung

Erläuterungen:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.25 – „Ossenbeck II“ im Bereich des Müritzwegs/Schweriner Wegs vor (siehe Anlage 2). Aus der dortigen Anwohnerschaft haben sich mehrere Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zusammengetan, um i.W. eine Anpassung des Festsetzungskatalogs des Bebauungsplans zu erwirken. Demnach sollen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden und insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf zeitgemäße Werte angepasst werden. Im Zuge der Prüfung des Antrags auf Bebauungsplanänderung, hat die Stadtverwaltung den Geltungsbereich eines potenziellen Bebauungsplanänderungsverfahrens geringfügig über den beantragten Bereich hinaus erweitert.



Lage des Plangebiets, Darstellung: Tim-Online 2.0

Die Bebauungsplanänderung umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung: Drensteinfurt

Flur: 31

Flurstücke: 707, 708, 709, 710, 730, 740, 776, 850, 860, 861, 1490, 1491, 1494, 1495, 1516, 1517, 1529, 1530, 1619, 1641 und 1642.

Insgesamt ergibt sich hierdurch ein Plangebiet von ca. 1,1 ha Größe.

Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt werden die für die Bebauungsplanänderung in Betracht kommenden Grundstücke als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Zudem befinden sich die Grundstücke, wie eingangs geschildert, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.25 – „Ossenbeck II“. Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahre 1989 und ist bis heute zehn Mal geändert worden, zuletzt im Jahre 2014.



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.25 – „Ossenbeck II“

liert, wobei die Steuerungswirkung der festgesetzten GFZ in Anbetracht der zwingenden eingeschossigen Bauweise in Frage gestellt werden kann, da die Festsetzung der GFZ in dieser Konstellation ins Leere läuft. Zudem sind in diesem Teilbereich des Bebauungsplans Satteldächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 45° und 48° festgesetzt.

Für das genannte Grundstück Schweriner Weg 4 hat es mit der damaligen 4. Änderung des Bebauungsplans im Jahre 1991 eine sog. Einzeländerung gegeben. Auf diesem Grundstück ist folglich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht worden. Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ entsprechen den angrenzenden Bereichen mit 0,3 (GRZ) bzw. 0,6 (GFZ). Hinsichtlich der Dachgestaltung ist auch hier nur das Satteldach zulässig, wobei die vorgegebene Spannweite der zulässigen Dachneigungswinkel zwischen 25° und 45° liegt, was eine, aus Bauherrensicht, flexiblere Planung auf diesem Baugrundstück ermöglicht.

Bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen und Carports setzt der rechtskräftige Bebauungsplan außerdem fest, dass diese ausschließlich innerhalb der hierfür mit „ST“ gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der, mitunter spärlich, ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Wie eingangs erwähnt, geht die vorliegende Beschlussvorlage auf die Initiative von Anliegerinnen und Anliegern des Gebiets zurück. Gegenstand des Antrags auf Bebauungsplanänderung sind einerseits die Anpassung und Erweiterung der vorhandenen Baurechte an eine flexible wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie andererseits die Anpassung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung an zeitgemäße Werte. Hierdurch sollen insbesondere Nachverdichtungen auf den privaten Baugrundstücken ermöglicht werden sowie die heute noch unbebauten Grundstücke erstmalig bebaut werden.

Aufgrund der heutigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist Ansatz zur Änderung des Bebauungsplans städtebaulich nachvollziehbar. Ich spreche mich daher für eine Bebauungsplanänderung im Rahmen des von der Verwaltung vorgeschlagenen Geltungsbereichs aus (vgl. Anlage 1). Die Grundstücke zwischen dem Schweriner Weg und dem Müritzweg sind mitunter relativ groß und weisen Grundstücksflächen von 750 m² bis knapp über 1.000 m² auf. In Anbetracht der festgesetzten GRZ von 0,3 und der eingeschossigen Bauweise erscheint eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke aus heutiger Sicht mit dem vorhandenen Planungsrecht schlechterdings vereinbar. Die Antragsteller haben bereits eigene Planungsunterlagen im Sinne einer „Bebauungsplanänderung“ angefertigt und der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Die im Antrag zeichnerisch dargestellten Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Stadtverwaltung in der Form jedoch nicht teilen. Gleichwohl wird auch von Seiten der Verwaltung das Erfordernis gesehen, die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen.

Was das Maß der baulichen Nutzung anbelangt, so spricht sich die Verwaltung ebenfalls für eine Änderung des Status Quo aus. Insbesondere die planungsrechtliche Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise erscheint, auch in Hinblick auf die umliegende Bebauung und anderen Teilbereiche des Bebauungsplans, als verhältnismäßig und zeitgemäß.

Im Ergebnis teilt die Verwaltung daher den Vorstoß der Bewohnerschaft, wenngleich, wie skizziert, sicherlich Unterschiede in der Vorstellung der Ausgestaltung der Bebauungsplanänderung bestehen. Insbesondere was die Ausweisung/Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen angeht. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen über die tatsächliche Erweiterung der Baurechte getroffen werden können, muss klar auf ein ergebnisoffenes Bebauungsplanänderungsverfahren abgestellt werden. Im Zuge dessen, werden die Frage nach der Erweiterung von Baurechten, wie auch die Frage nach der zeitgemäßen Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu klären sein. Vor dem Hintergrund der im Plangebiet noch existierenden Baulücken/unbebauten Grundstücke, verspricht sich die Verwaltung eine bauliche Inanspruchnahme, wenn die bauplanungsrechtlichen Parameter eine gewisse Attraktivität aufweisen. Hierdurch könnte geringfügig Druck

vom Wohnungs- bzw. Grundstücksmarkt genommen werden. Gleichzeitig könnten Nachverdichtungen wie auch erstmalige Bebauungen auf eine bereits existierende Infrastruktur zurückgreifen. Insoweit bietet sich das Bebauungsplanänderungsverfahren aus Sicht der Stadtverwaltung durchaus an.

Beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt		
gez. Christoph Britten		

Drensteinfurt, 16.05.2022

gez.
Carsten Grawunder
Bürgermeister