

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Möllenkamp“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes** Der räumliche Änderungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 33, Flurstücke 1073, 1074, 1075 (Möllenkamp 38 – 42). Die Flurstücke sind mit einem Wohngebäude bestehend aus 3 Wohneinheiten und einer Doppelgarage bebaut.
- 2. Planungsanlass und -umfang:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Baugebiet hinsichtlich der Bauweise in 2 Bereiche unterteilt: Östlich der Guntermannstraße sind in der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen generell zulässig, westlich der Guntermannstraße – also auch im Bereich des hier in Rede stehenden Grundstücks – sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Beantragt und gebaut wurde hier ein Doppelhaus, wobei die östliche Haushälfte aus 2 Wohneinheiten besteht.
Nach erfolgtem Baubeginn ergaben sich kaufvertragliche und finanzierungstechnische Probleme, die die Gemeinde veranlassten, das Grundstück zurückzunehmen und in getrennten Einheiten anderweitig zu veräußern. Dies wiederum führt de facto heute zu einer Reihenhausnutzung, die vom Bebauungsplan her nicht zugelassen ist.
Das städtebauliche Erscheinungsbild – ob Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ohne Grundstücksteilung oder Reihenhausbildung nach erfolgter Grundstücksteilung – wird nicht verändert. Einzig die rechtliche Situation sowie die Vermarktbarkeit stellt sich für eine abgeschlossene Reihenhausscheibe in der Regel anders (positiver) dar als für eine Eigentumswohnung.
Trotz langwieriger Verhandlungen zwischen Verkäufer, Käufer, Gemeinde und Bauaufsicht war es nicht möglich, hier einen Konsens mit allen Beteiligten zu finden, der nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig gewesen wäre. Zur „Heilung“ dieser Situ-

ation soll daher über eine Bebauungsplanänderung an dieser Stelle auch die Reihenhausbebauung zugelassen und damit die vorhandene Bebauung abgesichert werden.

Mit erfolgter Grundstücksteilung ergibt sich aber für die östliche Hauseinheit das Problem, dass die dort im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie, an die gebaut werden muss, nicht mehr eingehalten wird. Während bisher ein „Zurückspringen“ dieses Gebäudeteils noch zugelassen werden konnte, handelt es sich nach erfolgter Grundstücksteilung nicht mehr nur um einen Gebäudeteil, sondern um ein eigenständiges Gebäude, dass dann komplett die Baulinie nicht mehr einhält und damit materiell rechtswidrig wäre. Für diesen Bereich soll daher die Baulinie in eine Baugrenze, an die gebaut werden kann (aber nicht muss) umgewandelt werden. Städtebaulich wird ein Gebäudeversprung angesichts der Ecksituation hier für unbedenklich bzw. zur Auflockerung des Gesamtgebäudekörpers begrüßenswert gehalten.

3. Aussage zu öffentlichen Belangen

Die Änderungsplanung wird für städtebaulich vertretbar angesehen, zumal sich an der bereits realisierten Bebauung nach außen sichtbar nichts ändern wird.

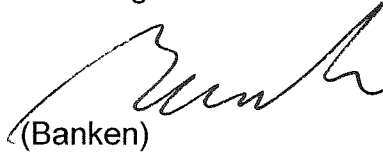
Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinaus gehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten.

Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Notwendigkeit.

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

- 4. Aussage zu privaten Belangen** Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus gehen, betroffen sind, liegen nicht vor. Hier ist zu berücksichtigen, dass bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten zulässig gewesen wäre, die Ausnutzung des Grundstücks also in gleicher Intensität hätte erfolgen können. Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.
- 5. Erschließung und Kosten** Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so dass keine zusätzlichen Kosten entstehen.
- 6. Zum Verfahren** Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Bürgermeister



(Banken)