

zur Vorbereitung in folgen- TgOrdn. Zur Beschlußfassung TgOrdn.  
dem Gremium: Pkt.Nr. in folgendem Gremium: Pkt.Nr.

BA.

1

3

gum

3a2w

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Änderung des Bebauungsplanes Pelkum-Mitte Nr. 1 - Blatt 1 -

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat der Gemeinde Pelkum hatte sich in seiner Sitzung vom 2.9.1971 schon mit dem Antrag der GRÖPPER Wohnungsbau GmbH. & Co. KG., Bockum-Hövel, zur Änderung des obigen Bebauungsplanes befaßt und den vorgetragenen Änderungswunsch abgelehnt. Die Antragstellerin wurde mit Schreiben vom 7.9.1971 von diesem Ratsbeschuß in Kenntnis gesetzt.

Mit Schreiben vom 21.9.1971 bittet die Antragstellerin um nochmalige Überprüfung ihres Antrages und erneute Vorlage an den Rat der Gemeinde Pelkum. Die Antragstellerin bringt in ihrem Schreiben zum Ausdruck, daß ihr vor Ankauf der Grundstücke Planunterlagen vorgelegt worden seien, die auf einer Teilfläche der von ihr erworbenen Grundstücke (in direkter Anlehnung an die Altenwohnanlage) eine sechsgeschossige Bebauung vorsahen. Diese sechsgeschossige Ausweisung habe nicht unerheblich zum Kaufentschluß beigetragen.

Der Grundstücksankauf durch die Antragstellerin wurde dann am 27.11.1970 vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt entsprachen die dem Käufer vorliegenden Planunterlagen nicht mehr dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, da der Rat der Gemeinde Pelkum mit Beschluß vom 9.4.1968 den Bebauungsplan Pelkum-Mitte Nr. 1 - Blatt 1 - geändert hatte. Diese Änderung umfaßte sowohl den Bereich der Altenwohnanlage als auch einige andere benachbarte Grundstücksbereiche. Im Hinblick auf eine entsprechende Gestaltung des sich an die Altenwohnanlage nach Norden anschließenden Baublocks wurde auf dem

Beschlußvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Pelkum beschließt in Würdigung sowohl der städtebaulichen Gesamtsituation des Marktplatzbereiches als auch im Hinblick auf die ehemals vorgesehene sechsgeschossige Bebauung auf dem in Frage stehenden Grundstück die Änderung des Bebauungsplanes Pelkum-Mitte Nr. 1 - Blatt 1 - gemäß dem Antrag der GRÖPPER Wohnungsbau GmbH. & Co. KG., Bockum-Hövel, vom 21.9.1971 nach § 13 BBauG.

Die maximal zugelassene Geschoßflächenzahl darf in diesem Bereich den Wert 1,0 nicht überschreiten.

Der Beschluß vom 2.9.1971 - Punkt 5 b - wird aufgehoben.

Beurteilung in haushaltsmäßiger Hinsicht:

Verfasser und Amtsleiter:      Dezernent:      Gemeindedirektor:

*D. G. K. K. K.*

*M. M. M.*

Fortsetzung Sachverhalt und Begründung:

dem der Altenwohnanlage unmittelbar benachbarten Grundstück die ehemals ausgewiesene sechsgeschossige Bebauung auf vier Geschosse reduziert. Der Käufer fand sich also bei Vertragsabschluß in der Annahme, daß auf einem Teil seiner zu erwerbenden Grundstücke eine sechsgeschossige Bebauung durchgeführt werden könnte, obwohl zwischenzeitlich die Bebauungsplanänderung durchgeführt worden war. Bei einer entsprechenden Rückfrage bei der Bauverwaltung wurde auf Grund eines Mißverständnisses diese falsche Auffassung nicht ausgeräumt.

Der Antragsteller beabsichtigt nun, auf den von ihm erworbenen Grundstücken eine geschlossene Bebauung vorzunehmen, die sich in Anlehnung an das Altenwohnhaus in viergeschossiger Bauweise über einen fünfgeschossigen Mitteltrakt, der in einem Teilbereich als Attikageschoß sechsgeschossig vorgesehen ist, nach Norden über vier, drei und zwei Geschosse bis auf einen eingeschossigen Baukörper terrassenförmig abstuft (s. dem erneuten Antrag beigefügtes Schaubild).

Das Planungsamt nimmt zu dem vorgelegten Antrag wie folgt Stellung: Da der Anschluß an das Altenwohnhaus in viergeschossiger Bauweise vorgesehen ist, ergibt sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan an dieser Stelle keine Änderung, und es ist auch mit keiner Beeinträchtigung der Altenwohnungen zu rechnen. Die von der Antragstellerin vorgesehene Bebauung bedeutet eine teilweise Höherstufung im Mittelbereich auf sechs Geschosse, was praktisch nur einer Verschiebung der sechsgeschossigen Bausituation des ursprünglichen Bebauungsplanes gleichkommt. Die vorgesehene terrassenförmige Bauweise ist in ihrer Gesamtheit als eine ausgesprochene Bereicherung der Marktplatz-Randbebauung anzusehen. Zu berücksichtigen ist weiterhin, daß die Ausweisungen des ursprünglichen Bebauungsplanes dahingehend

~~Fortsetzung-Beschlußvorschlag:-~~

getroffen worden waren, daß Bebauungsmöglichkeiten auf fünf verschiedenen Eigentümern gehörenden Einzelparzellen bestanden. Da sich die Grundstücke nunmehr durch den Ankauf der Antragstellerin in einer Hand vereinigt haben, ist es möglich, eine großzügigere und nicht auf schmale (ca. 14 m breite) Grundstücke abgestellte Bebauung zu verwirklichen. Erst eine derartige Bebauung ermöglicht die optimale Grundrißgestaltung und die Schaffung familien-gerechter Wohnraumgrößen. Es sei in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, daß, wie sich in den letzten Jahren herausgestellt hat, die Festsetzungen der frühzeitig entstandenen Bebauungspläne derart ungenügend sind, daß sie der sich Jahre später vollziehenden Bebauung nicht mehr gerecht werden.

**Die Angelegenheit ist in der Sitzung des Bauausschusses am 12.10.1971 verberaten worden.**