Gemeinde Bad Laer
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/493/2020 Datum: 20.11.2020 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in:Iris Seydel

Antrag auf Ausnahme von der Satzung über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan 351 "Ortskern östlich Bahnhof" für das Grundstück "Bielefelder Straße 19" (ehem. Jibi-Markt)

Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	02.12.2020	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	03.12.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	10.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zur Bauvoranfrage zum Neubau von vier barrierearmen Mehrfamilienhäusern mit Nebengebäuden wird einer Ausnahme von der Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 351 (Ortskern östlich Bahnhof) zugestimmt, sobald der Bauherr die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen hat.

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erklärt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragte den Neubau von vier barrierearmen Mehrfamilienhäusern mit Nebengebäuden (zum Abstellen von Fahrrädern und Mülltonnen) auf dem Grundstück „Bielefelder Straße 19“ (ehem. „Jibi-Markt“). Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, so dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB bemisst.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ gefasst. Zur städtebaulichen Sicherung wurde am 27.02.2019 eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen.

Gem. § 3 Abs. 2 der vorgenannten Satzung kann eine Ausnahme von dem darin verankerten Bauverbot erlassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der

Bauweise und der überbauen Grundstücke in die Eigenart der näheren Umgebung ein und entspricht damit grundsätzlich den Voraussetzungen des § 34 BauGB. Als Zulässigkeitsvoraussetzung ist die Erschließung des Bauvorhabens sicherzustellen (Zuwegung sowie Ver- und Entsorgung).

Durch ein Fachbüro wurde im vergangenen Jahr mit der Erarbeitung einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ begonnen. Dabei hat sich herausgestellt, dass in Teilen des Plangebietes eine Drosselung/Rückhaltung des anfallenden Regenwassers erforderlich sein kann, um die vorhandene, öffentliche Kanalisation nicht zu überlasten. Dieser Nachweis ist seitens des Antragstellers als Grundlage der Gemeinde für die Bestätigung über die gesicherte Erschließung zu führen.

Die Bauvoranfrage entspricht weitestgehend dem nach der ersten öffentlichen Auslegung überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ und steht insofern künftigen Festsetzungen kaum entgegen. Lediglich im Bereich des geplanten Hauses „A“ wäre die bislang geplante Baugrenze zur Straße „Am Blomberg“ mit einem Abstand von 2 m statt – wie bisher geplant - 3 m festzusetzen. Bei einer Einhaltung der Baugrenze von 3 m wäre aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts die Errichtung des geplanten Hauses „A“ nicht möglich.

Das Bauvorhaben wird in der Sitzung durch den beauftragten Architekten vorgestellt.

Die Verwaltung schlägt zusammenfassend vor, zu der Bauvoranfrage einer Ausnahme von der Satzung über die Veränderungssperre zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.