



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 10.12.2013		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/851/2013		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		15.10.2013
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	10.12.2013		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

BPlan "Höckenkamp-Süd", 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Höckenkamp-Süd“ soll ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet werden. Für dieses Verfahren wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Sofern keine Anregungen auch von den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange vorgetragen werden, wird dem Rat empfohlen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Höckenkamp-Süd“ gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zur Änderung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, §41 GO, Gestaltungssatzung, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Quartier "Höckenkamp-Süd" ist außerordentlich groß gewesen, derzeit gehen die ersten Bauanträge bzw. Genehmigungsfreistellungen hierzu ein. Aktuell sind Details aufgefallen, die hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen nachgebessert werden könnten:

1.) Der entsprechende BPlan hat in weiten Bereichen – mit Ausnahme zweier kleinerer Quartiere für Flachdachhäuser – Festsetzungen zu Dachform und -neigung getroffen, um traufständige Häuser mit deutlich ausgeprägtem Dach entlang der Straßenzüge zu platzieren und ihnen so ein einheitliches klares einfaches Erscheinungsbild zu geben. An diesem Ziel wird weiterhin festgehalten.

Für drei Bauvorhaben sind Anträge eingegangen, rückwärtige Gebäudeteile mit Flachdach zu versehen (s. Gestaltbeispiel im Anhang). Dies ist u.a. dadurch begründet, dass im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohnung, im Obergeschoss hingegen eine kleinere zweite Wohnung entstehen soll. Die o.g. Festsetzungen des Bebauungsplanes würden eine derartige Bauform jedoch nicht zulassen. Die Stadtverwaltung hält diesen Gebäudetyp jedoch für vereinbar mit den Gestaltzielen, soweit der Gebäudeteil a) im Verhältnis zum Gesamtgebäude nicht überwiegt (also <50% der Gebäudegrundfläche haben sollte) und er b) rückwärtig erfolgt (an Eckgrundstücken würde er dennoch auch vom Straßenraum aus zu erkennen sein). Im Grundsatz lehnt sich eine derartige Bauform an die in allen Baugebieten zahlreich vorhandenen Wintergärten an, die zum Teil ja auch schon recht umfangreiche Dimensionen erreicht haben.

2.) Eine Klarstellung soll hinsichtlich des Gestaltungsziels zu Dachneigungen und Traufhöhen erfolgen:

Die festgesetzten Dachneigungen sollen sich nicht auf Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) beziehen.

Von den festgesetzten Traufhöhen und Dachneigungen kann für Nebenfirste und Gauben abgesehen werden, soweit diese weniger als die Hälfte der Breite der jeweiligen Gebäudefront einnehmen.

3.) Zudem ist im Zusammenhang mit der Beratung über die Zulässigkeit von Holzfassaden im Baugebiet "Alter Sportplatz" aus dem Ausschuss die Aufforderung erfolgt, eine derartige Änderung auch im Baugebiet "Höckenkamp-Süd" vorzusehen.

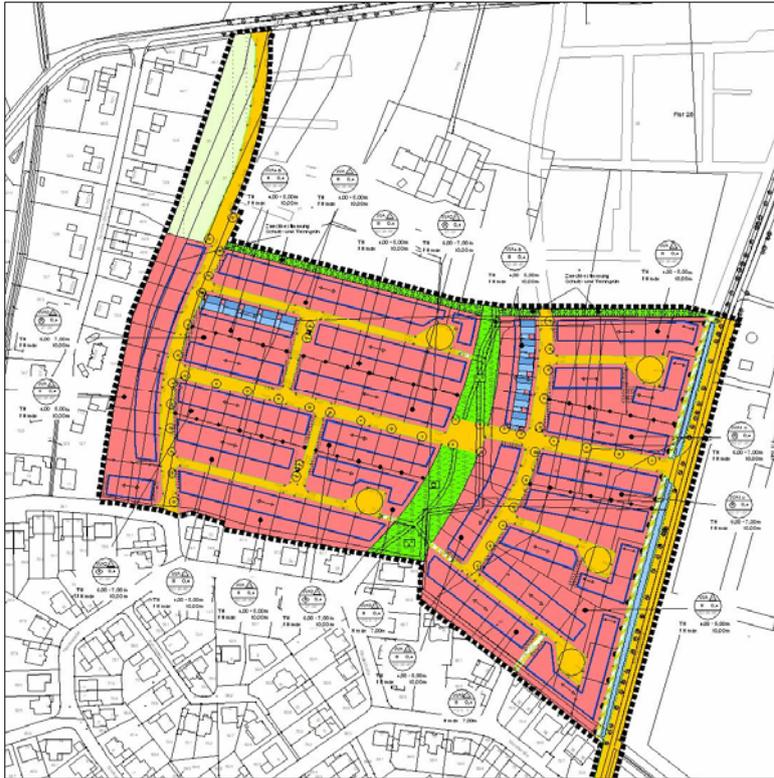
Da hinsichtlich der für den BPlan "Alter Sportplatz" nunmehr gewählten Festsetzungs-Formulierung keine Einwände mehr eingegangen sind, soll diese auch als Anhaltspunkt für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd" verwendet werden:

"AUSSENWANDFLÄCHEN

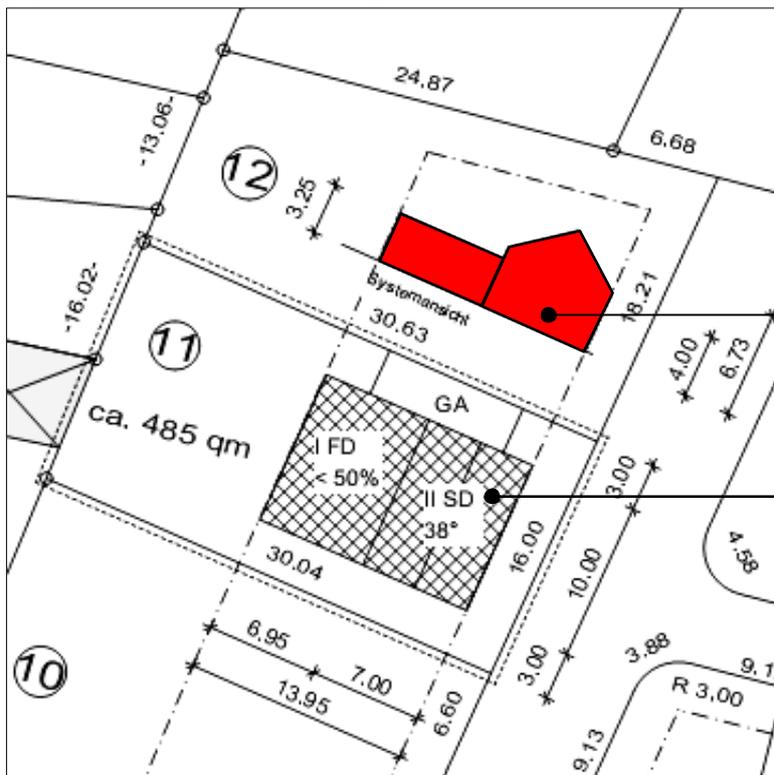
Die Aussenwandflächen der Hauptgebäude sind als rote, weiße oder anthrazitfarbenes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), als weißer oder hellgrauer Putzbau **oder als glattflächige Holzverschalung (Holzhaus)** auszuführen. **Massive Rundholzstämmen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig, ebenso Fassadenüberstände, die mehr als 15cm über die eigentliche Fassadenfläche hinausragen."**

Da diese Änderung keinesfalls die Grundzüge der Planung berührt, ist das einstufige "Vereinfachte Verfahren" gem. § 13 BauGB vorgesehen.

Bebauungsplangebiet (nicht maßstäblich)



System-Skizze zu rückwärtigen Flachdächern



Schnitt / Seitenansicht

Draufsicht