



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 13.02.2014</b>		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/933/2014	
Nr. 4 der TO		Datum: 24.01.2014	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
<b>Beratungsfolge:</b>			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	13.02.2014		Vorberatung
Bemerkungen:			

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd", 1. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Für den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 7.1.2014 in der Zeit vom 14.1. bis einschließlich 28.1.2014 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 6.1.2013 beteiligt.

**A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen.

**a) Einwander A, Schreiben vom 16.1.2014**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Antragsteller regt an, die folgende Regelung noch mit aufzunehmen: "3. Dachform und -neigung Für Gebäudeteile und Eingangsdächer, die eingeschossig aus der Straßenseite nicht weiter als 1,00m hervor treten und nicht länger als 2/3 der gesamten Fassadenbreite sind, ist auch das Flachdach zulässig." Zur Verdeutlichung hat er Bildbeispiele beigefügt (s. Anlage).</p>	<p>Beide vom Antragsteller aufgezeigten Beispiele werden seitens der Verwaltung so eingeschätzt, dass sie mit der im BPlan beabsichtigten Gestaltung verträglich sind. Das erste Beispiel ist bereits plan-konform, da das aufgezeigte Flachdach als Teil der Garage / Verlängerung zur Eingangsüberdachung zu bewerten ist. Für sein zweites Beispiel würde die Stadtverwaltung – wie im Falle einiger seiner sonstigen Entwürfe – wegen Geringfügigkeit das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung erteilen. Da die mit der 1. BPlan-Änderung eingeleitete Ergänzung der bisherigen Gestaltfestsetzungen jedoch bereits sehr ins Detail gehen, sollte von einer noch kleinteiligeren Formulierung der Ausnahmeregelungen</p>

	<p>abgesehen werden. Der Versuch, jeden denkbaren Einzelfall zu regeln, zugleich aber auch jeden gestalterischen Ausrutscher verhindern zu wollen, würde bürokratisch ausufern.</p> <p><b>Der Anregung wird im Grundsatz zugestimmt. Sie soll jedoch nicht mit einer weiteren Festsetzung aufgegriffen werden, sondern mit Hilfe der Möglichkeit zur Abweichung / Befreiung im Einzelfall ermöglicht werden.</b></p>
--	--

#### b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 27.1.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass durch die Änderung der Aussenwandflächen und der damit verbundenen Zulässigkeit von glattflächiger Holzverschalung die Gefahr der Brandausbreitung gemäß DVGW 405 als mittel eingestuft wird. Somit erhöhe sich die Löschwassermenge auf 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung sei Aufgabe der Gemeinde</p>	<p>Die Gelsenwasser AG hat vorab telefonisch die Grundaussage getroffen, dass die Bereitstellung von 96 m³ Löschwasser pro Stunde mittlerweile standardmäßig angesetzt werden könne. Eine schriftliche Mitteilung dass eine entsprechende Wassermenge bereitgestellt werden kann folgt noch.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Anforderungen sind bereits erfüllt.</b></p>

#### B. Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höckenkamp-Süd“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

#### II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, BauO NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

#### III. Sachverhalt:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Quartier "Höckenkamp-Süd" ist außerordentlich groß gewesen, nahezu alle städtischen Grundstücke sind vermarktet. Derzeit gehen täglich Bauanträge bzw. Genehmigungsfreistellungen hierzu ein. Es ist vermehrt festzustellen, dass die Entwurfsverfasser die Festsetzungen nur zum Teil beachten. Aktuell sind aber auch 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 mehrere 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. Derzeit scheint dieses gestalterische Detail Trend in der Architektur zu sein. 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. Straßenseitige Flachdachanteile sollten hingegen der Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben.

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

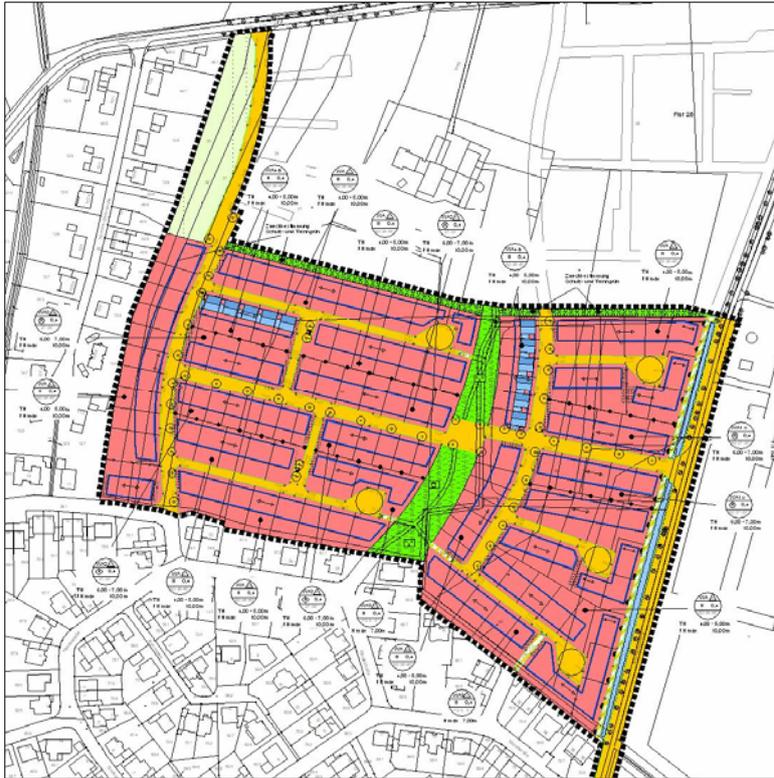
Die festgesetzten Dachneigungen sollen sich nicht auf Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) beziehen. Von den festgesetzten Traufhöhen und Dachneigungen kann für Nebenfirste und Gauben abgesehen werden, soweit diese weniger als die Hälfte der Breite der jeweiligen Gebäudefront einnehmen. Wichtig ist jedoch, dass diese nicht eine auf die Nachbarn erdrückend wirkende Höhe entwickeln.

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.

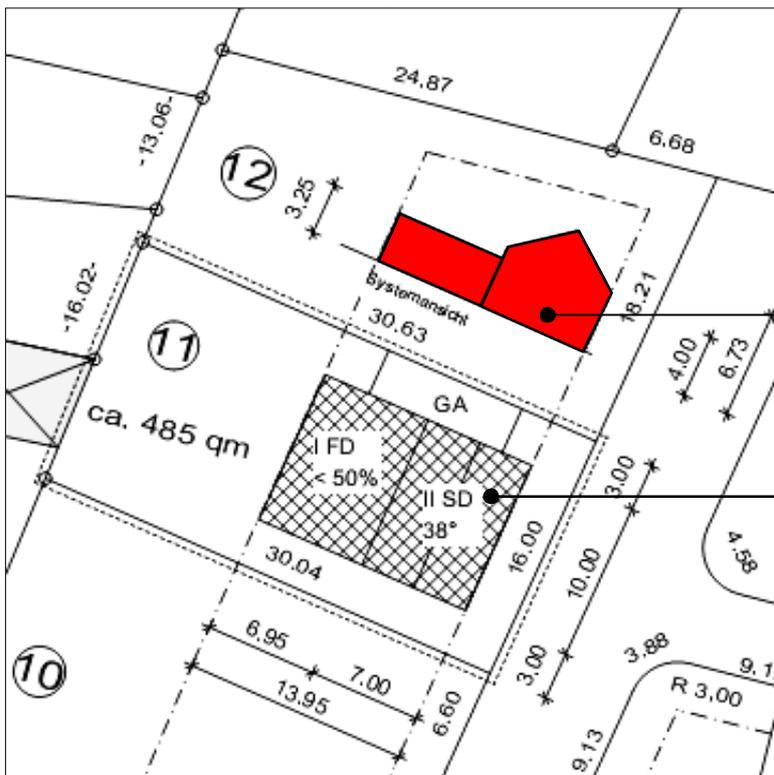
Mit der als **Anlage** beigefügten Synopse der bisherigen sowie der nun im Änderungsverfahren vorgeschlagenen Festsetzungen wurde seitens der Stadtverwaltung versucht, klare Definitionen der Zulässigkeiten zu schaffen und zugleich Wildwuchs auszuschließen.

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

**Bebauungsplangebiet (nicht maßstäblich)**



**System-Skizze zu rückwärtigen Flachdächern**



Schnitt / Seitenansicht

Draufsicht