



<b>Stadtrat</b> <b>am 18.12.2018</b>		öffentlich		
Nr. 9 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/935/2018		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		29.11.2018
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	13.12.2018		Vorberatung	
Stadtrat	18.12.2018		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**BPlan "Kastanienallee-Nordwest, 2. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung, für die aufgezeigte Änderung das vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Soweit im Beteiligungsverfahren keine Anregungen eingehen, beschließt der Rat die Satzung mit entsprechender Begründung.

**II. Rechtsgrundlage:**

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

**III. Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Kastanienallee –Nordwest“ ist mit Bekanntmachung vom 27.06.06 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Vermarktung.

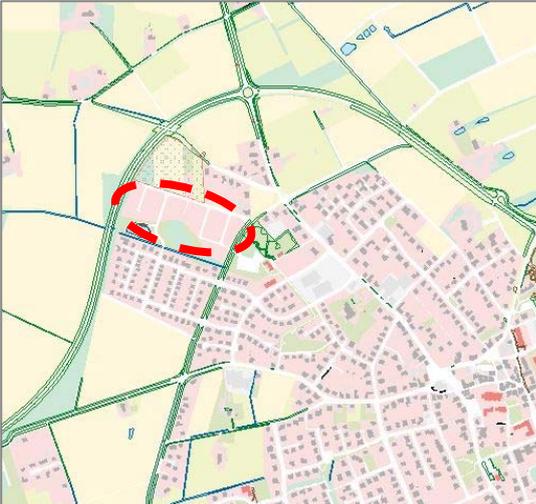
In den südlichen Allgemeinen Wohngebieten WA\*4 und 3 sind neben den Dachformen Sattel- und Zeltdach auch das Pultdach zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 10°-20° festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften ist zusätzlich geregelt, dass als Dacheindeckung nur rote oder anthrazit bis schwarze Tondachziegel [...] zu verwenden sind. Bei Tondachziegeln lässt sich jedoch keine Dichtheit bei einer maximalen Dachneigung von 20° erzielen. Für Bauvorhaben mit Pultdach würde dadurch eine zusätzliche dichte Dachunterkonstruktion notwendig werden. Dies führt zu einer durch den Plangeber unbeabsichtigten Härte.

Mit Antrag wäre eine Abweichung von der Festsetzung zur Dachneigung oder Dacheindeckung möglich. Jedoch kann mit Novellierung der Landesbauordnung (BauO NRW) für Wohngebäude kein Freistellungsverfahren gemäß § 63 Abs. 2 BauO NRW mit Beantragung einer Ausnahme, Befreiung oder Abweichung mehr durchgeführt werden. Dies würde einen erheblichen Mehraufwand für Bauherren und Verwaltung mit sich führen.

Der Bebauungsplan soll daher dahingehend geändert werden, dass die Reglementierung der Dacheindeckung auf Tondachziegel entfällt. Die Baustoffwahl kann indes auch nur soweit festgesetzt werden, wenn es für die geplante Nutzungsart unabdingbar ist oder das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich beeinflusst. Mit Änderung der Festsetzung zur Dacheindeckung soll zugleich die Definition der Traufhöhe für Pultdächer überarbeitet werden.

Durch die 2. Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit einstufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

**Lage im Stadtgebiet** (nicht maßstäblich)



**Luftbild** (nicht maßstäblich)



**BPlan-Ausschnitt** (nicht maßstäblich)

