



Stadtrat am 11.04.2019		öffentlich		
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/972/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		20.03.2019
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	09.04.2019		Vorberatung	
Stadtrat	11.04.2019		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

BPlan "Kastanienallee-Nordwest, 2. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastanienallee-Nordwest“ einschließlich der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 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

