

STADT RÜTHEN: 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KA NR. 8 „HUNNESKAMP“ DER STADT RÜTHEN, ORTSCHAFT KALLENHARDT

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan KA Nr. 8 „Hunneskamp“ in Rütthen-Kallenhardt ist am 09.10.2008 in Kraft getreten. Bei dieser über städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelten Bauleitplanung ging es um die Schaffung und Verteilung von Bauland im Rahmen einer Erbfolgeregelung.

Ein erstes Wohnhaus wurde im Jahr 2011 errichtet. Für ein weiteres Wohngebäude auf dem benachbarten Grundstück wurde im März 2015 die Baugenehmigung erteilt.

Letzteres Baugenehmigungsverfahren für ein Pultdachhaus machte einen Mangel im Bebauungsplan offenkundig, der bislang unentdeckt geblieben war. Im Nutzungsschema des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung eine maximale Firsthöhe von 11m über Gelände und eine Dachneigung von 15°-45° festgesetzt.

In der Legende ist hingegen unter der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften eine Dachneigung von 35°-45° und als zulässige Dachform Satteldächer und Walmdächer benannt. In der Schlussbekanntmachung wurde die Planzeichnung mit 15°-45° aufgeführt.

Im Rahmen der Fehlersuche konnte festgestellt werden, dass der ursprüngliche Entwurf vom 27.09.2004 bereits eine Firsthöhenfestsetzung von 11m bei 15°-45° Dachneigung und eine Beschränkung der Dachformen auf Satteldächer, Walm – u. Pultdächer vorsah. Dies hätte aber bei talseitig ausgerichteten Pultdächern immer noch zu unerwünscht hohen Wandansichten bis zu 11m Höhe führen können, ohne dass damit gegen die Planfestsetzungen verstoßen worden wäre.

Ziel der Vorgabe sollte aber sein, überhöhte Wandansichten zu vermeiden.

In der Konsequenz wurden Pultdächer im weiteren Verfahren als zulässige Dachform aus dem Plan gestrichen und in der Legende eine sattel- bzw. walmdachtypische Dachneigung von 35°-45° aufgenommen (Planentwurf vom 27.04.2006). Die eher pauschale Begründung zu diesem Thema blieb unverändert. Völlig übersehen wurde dabei, dass die ursprüngliche 15°-45° Dachneigung immer noch in dem Nutzungsschema auf der Planzeichnung enthalten war.

Dieser Widerspruch hinsichtlich der Dachneigung blieb leider unentdeckt und somit auch im abschließenden Plandokument (Rechtskraft mit Datum der Schlussbekanntmachung am 09.10.2008) noch bestehen.

Zur Vermeidung von Komplikationen soll dieser Fehler mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes korrigiert und die Gestaltungsvorstellungen neu definiert werden.

Es wird vorgeschlagen, neben der Gebäudehöhe und der zukünftigen Dachneigung von 15° bis 45° sowie der Erweiterung der zulässigen Dachformen um Pultdächer auch noch maximal zulässige Wandhöhen festzusetzen, um das Ursprungsziel der Vermeidung überhoher Wände zu gewährleisten.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderung umfasst textliche Festsetzungen und betrifft somit alle Baugrundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes Hunneskamp. Es handelt sich um die heutigen Parzellen Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Flurstücke 686 bis 698.

3 Verfahrensrechtliche Aspekte

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes KA Nr. 8 „Hunneskamp“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht mit anschließendem Monitoring kann im vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Dies ist hier der Fall!

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan oder eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die darin festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Größenordnung wird hier bei Weitem nicht erreicht.

4 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KA Nr. 8 gemäß § 9 (1) BauGB

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen zur Nutzungsart bleiben unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der alte Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse. (hier: zwingend zweigeschossigen Bebauung). Die vorhandenen Begründungen zum Ursprungsplan RT Nr. 2 sowie zu Plan RT Nr. 2b geben keine Informationen über die Beweggründe hinsichtlich der Geschossvorgaben.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bleiben unverändert.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO um bis zu 50% soll möglich sein.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl / Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl bleiben unverändert, da auch eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einer entsprechenden Geschossfläche nach wie vor möglich sein soll.

Entsprechend dem Planungsziel wird aber die Zweigeschossigkeit zukünftig als Obergrenze und nicht mehr zwingend vorgegeben. Da sowohl nördlich als auch östlich eingeschossige Wohnbebauung vorherrscht, ist diese Abweichung von den bisherigen Vorgaben bzw. die zukünftige Durchmischung der Baustile an der Nordseite der Haarstraße städtebaulich vertretbar. Auch die von vielen Bauherren angestrebte 1 ½ Geschossigkeit ist als „Zwischenmaß“ durchaus erwünscht. Da diese Bauform in der Regel durch höhere Drempele geprägt ist, soll die Einschränkung durch Drempeelhöhen im Geltungsbereich der 4. Änderung wegfallen. Zur Regelung der Gebäudekubatur ist die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit den bereits bestehenden Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der Dachneigung völlig ausreichend.

Auch auf der Südseite der Haarstra e sind noch zwei räumlich getrennte Baulücken mit den gleichen Planungsvorgaben vorhanden. Dort soll die Zweigeschossigkeit (zwingend) aber beibehalten werden, um die Kubatur der auf dieser Seite sechs vorhandenen Wohnhäuser, bei denen die Planfestsetzungen konsequent wurden, auch bei den letzten beiden Grundstücken fortzuführen.

Als maximale zulässige Gebäudehöhe wird ein Wert von 368,80 m  . NN gewählt, der durch das Doppelhaus Schorlemerstra e 2/2a vorgegeben wird. Dieses Gebäude repräsentiert eine maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen. Höhere Gebäude würden die Grenze des Verträglichen  berschreiten und sollten daher vermieden werden. Nach unten kann wiederum nicht kleiner bzw. niedriger als eingeschossig mit mindestens 30  Dach gebaut werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur offenen Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen bleiben unverändert.

4.4 Stellung baulicher Anlagen

Der Zwang zur Einhaltung einer bestimmten Firstrichtung soll im Änderungsbereich aufgegeben werden, zumal die bisherigen Planvorgaben keinem erkennbaren Konzept folgen. Die eher quadratischen Grundstückszuschnitte lassen ohnehin nur zwei Bauk rperstellungen zu. Eine wirtschaftliche Solarenergienutzung wäre sowohl auf der Südseite als auch auf der Westseite von Dachflächen möglich.

5  rtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW werden die für den Bebauungsplan RT Nr. 2 b „Gelände östl. des Breitenbuscher Weges, beiderseits der verlängerten Haarstra e, Gemarkung R then, Flur 2“ getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung dahingehend abgewandelt, dass dort keine Drenpelh hen festgesetzt werden bzw. die diesbezüglich im Bebauungsplan 2b bestehenden Festsetzungen dort nicht gelten.

Die übrigen Gestaltungsvorgaben bleiben in ihrer zuletzt gültigen Fassung auch für den Änderungsbereich gültig.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30  - 38  (Ausnahme Garagen 0 – 30 )

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßen und Wege: max. 0,80m, im Bereich von Sichtdreiecken max. 0,70m

Grundstücksgestaltung: Anpassung der Vorgärten an Höhenniveau der Straßen

Die bisherige Beschränkung auf dunkel getönte Pfannen und Asbestzementplatten oder Naturschiefer ist durch mehrfache Zulassung roter Pfannen als obsolet anzusehen.

Hinzuweisen ist noch auf die örtlichen Bauvorschriften vom 09.03.1994, worin das Verbot von Gauben aufgehoben und durch gestalterische Vorgaben hinsichtlich Art, Größe und Ausführung von Dachgauben ersetzt wurde.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Monitoring

Von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht mit anschließendem Monitoring kann im vereinfachten Verfahren – wie hier – abgesehen werden.

7 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Betrachtungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 8 durchgeführt. Verbotstatbestände nach den §§ 19 (3) und 42 (1) BNatSchG sind nicht gegeben. Das Erfordernis für eine Abwägung nach § 19 (3) BNatSchG oder für ein Ausnahmeverfahren nach § 43 (8) BNatSchG ergibt sich auch nicht. Durch die hier vorzunehmende Klarstellung in Bezug auf baugestalterische Fragen sind keine Änderungen an diesem Sachverhalt zu erwarten.



Heidrich
(Stadtplaner)