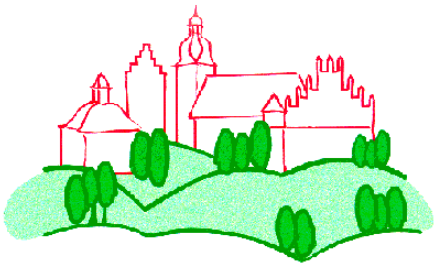

G e m e i n d e N o t t u l n
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **063/2010**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **21.04.2010**

Tagesordnungspunkt:

Antrag eines Bürgers zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Westlich Dülmener Straße" hinsichtlich der Hauptfirstrichtung und der Dachneigung

Beschlussvorschlag:

1. Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ hinsichtlich der Festsetzung der Hauptfirstrichtung im Bereich angrenzend an die Olympiastraße wird eingeleitet.

2. Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung wird nicht gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Gemäß Ratsbeschluss vom 24.06.2008 trägt der Antragsteller die Kosten des Verfahrens.

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungstermin**		**Behandlung**	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.05.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	01.06.2010		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Wie Anlage 1 zu entnehmen ist, beantragt ein Bürger die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ hinsichtlich der festgesetzten Hauptfirstrichtung und der Dachneigung. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan kann Anlage 2 entnommen werden.

Hauptfirstrichtung

Für etwa die Hälfte der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aus gestalterischen Gründen – zur Erzielung einer homogenen Dachlandschaft und eines geordneten Straßenbildes – eine Hauptfirstrichtung festgelegt. Die Festlegung ermöglicht in der Regel auch die Nutzung von Solarenergie.

Der Bereich an der Olympiastraße, für den hier die Änderung beantragt wurde, bildet hier jedoch eine Ausnahme. Die Gärten und damit auch das Dach sind hier ostorientiert. Die Nutzung von Solarenergie ist in diesem Bereich somit nur eingeschränkt möglich. Dennoch wurde die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung in diesem Bereich bewusst getroffen. Zum einen wurde so auf die gegenüberliegende Bestandsbebauung reagiert, die ausnahmslos traufständig errichtet wurde (Foto siehe Anlage 3). Zusammen mit der künftigen Bebauung könnte in diesem Bereich somit ein hinsichtlich der Firstrichtung einheitliches Ortsbild entstehen. Zum anderen wurde in diesem Bereich zunächst von einer Bebauung mit Doppelhäusern ausgegangen, die in der Regel ebenfalls eine traufständige Ausführung erfordert hätten.

Im Falle des Antragstellers wurden zwei ursprünglich für Doppelhäuser vorgesehene Grundstücke zusammengelegt und sollen nun mit einem frei stehenden Einfamilienhaus bebaut werden.

Nach Rücksprache mit der Volksbank Nottuln sind in diesem Bereich noch keine weiteren Grundstücke verkauft. Jedoch ist absehbar, dass die Nachfrage nach Doppelhäusern begrenzt ist, so dass nicht auszuschließen ist, dass auch weitere der Grundstücke an Interessenten für frei stehende Einfamilienhäuser veräußert werden. Diese hätten hinsichtlich der solaren Nutzbarkeit ähnliche Probleme.

Aus Sicht der Verwaltung muss an dieser Stelle eine Abwägung zwischen der städtebaulichen Gestaltung und dem Aspekt der Nutzung des solaren Potentials getroffen werden. Eine Aufhebung der festgesetzten Firstrichtung würde die städtebauliche Qualität an der Olympiastraße mindern, würde so aber für fünf bis zehn Häuser eine klimaschonendere Bauweise erlauben.

Ausschlaggebend ist aus Sicht der Verwaltung, dass angrenzend an die Olympiastraße eine Sondersituation entstanden ist, die so im übrigen Plangebiet nicht gegeben ist. Nur hier erschwert die festgesetzte Firstrichtung ein solaroptimiertes Bauen. Insofern sollte hier der Aspekt der städtebaulichen Gestaltung hinter den Belang des Klimaschutzes zurückgestellt werden und ein entsprechendes Planänderungsverfahren eingeleitet werden. Nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld ist eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW nicht möglich.

Dachneigung

Anders stellt sich die Situation hinsichtlich der Dachneigung dar. Hier besteht für den in Rede stehenden Bereich keine Sondersituation. Bewusst sind für den größten Teil des Plangebietes geneigte Dächer (Satteldach oder Pultdach) mit einer bestimmten Dachneigung festgesetzt worden, um eine homogene und ortstypische Dachlandschaft zu erzielen. Insbesondere der hier gegebene Fall eines versetzten Satteldachs wird in den textlichen Festsetzungen explizit erwähnt und hinsichtlich der Dachneigung einem Satteldach gleichgesetzt (siehe Anlage 2).

Eine Änderung nur für den Bereich angrenzend an die Olympiastraße ist somit städtebaulich nicht begründbar. Auch eine Abweichung gem. § 73 BauO NRW ist nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld nicht möglich. Eine Änderung dieser Festsetzung müsste für das gesamte Plangebiet erfolgen. Dies widerspricht jedoch dem Ziel, ein Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln und hätte für das künftige Erscheinungsbild voraussichtlich erhebliche negative Folgen.

Um dennoch auch Bauprojekte wie sie der Antragsteller errichten möchte, in Nottuln zu ermöglichen, sind im südwestlichen Bereich des Plangebietes etwa 15 Grundstücke ohne Festsetzung hinsichtlich der Dachform ausgewiesen. Hier könnte das Vorhaben in dieser Form errichtet werden.

Aus diesen Gründen sollte der Antrag hinsichtlich der Dachneigung abgelehnt werden. Eine solaroptimierte Bebauung wie sie dem Hauptinteresse des Antragstellers entspricht, ist auch ohne eine Änderung der Festsetzung zur Dachneigung möglich.

Verfahren

Das Änderungsverfahren könnte gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag
Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)
Anlage 3: Foto

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand