



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **116/2010**

Produktbereich/Betriebszweig:
10 Bauen und Wohnen
Datum:
18.06.2010

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Fasanenfeld II

Beschlussvorschlag:

Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 98 „Fasanenfeld II“ hinsichtlich der Zulassung geringerer Dachneigungen am östlichen Ende des Bussardweges wird eingeleitet.

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	30.06.2010	öffentlich			
		Beratungsergebnis			
		einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	06.07.2010	öffentlich			
		Beratungsergebnis			
		einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt eine Änderung des Bebauungsplanes Fasanenfeld II hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung von 40-50 Grad. Zur weiteren Erläuterung wird auf den Antrag verwiesen.

Sachlage

Zielsetzung der Festsetzung einer relativ steilen Dachneigung von 40-50 Grad in weiten Teilen des Bebauungsplanes Fasanenfeld II war es, sowohl eine möglichst optimale Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse zu ermöglichen als auch eine an die Ortstypik angepasste „ruhige Dachlandschaft“ zu erzeugen. Diese Zielsetzung wurde in dem erschlossenen Baugebiet weitestgehend erreicht.

Die wenigen noch vorhandenen Baulücken erweisen sich jedoch als relativ schwer vermarktbare. Während in anderen Bereichen des Baugebietes bereits Änderungsverfahren – überwiegend zur Verschiebung von Baufeldgrenzen – durchgeführt wurden und zu einer Bebauung geführt haben, liegt das von der Antragstellerin ins Auge gefasste Grundstück weiterhin brach.

Neben der aus Vermarktungssicht positiv zu bewertenden Endlage am Wendehammer des Bussardweges erweisen sich die Größe des Grundstückes (ca. 1.000 qm) und der „unregelmäßige“ Zuschnitt sowie die Hauptorientierung nach Norden (Baufenster in der südlichen Grundstückshälfte) offensichtlich als nachhaltige Schwierigkeit.

Auch die Antragstellerin sieht in den Vorgaben des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der Wertigkeit des Grundstückes, in diesem Fall jedoch aus dem Wunsch heraus, einen altersgerechten Bungalow zu errichten, der alle Wohnfunktionen ebenerdig erfüllt. Das bei der geforderten Dachneigung von 40-50 Grad massiv zu erstellende Dach würde in diesem Fall nur zu der Erzeugung von nicht-genutztem Lagerraum führen.

Städtebauliche Würdigung

Das Baugebiet wurde weitestgehend im Sinne der im Bebauungsplan formulierten Zielsetzungen bebaut und spiegelt heute die städtebaulichen Qualitäten wider, die mit der Bauleitplanung verfolgt wurden.

Die bisher erfolgten Änderungsverfahren dienten überwiegend der Verschiebung von Baufeldgrenzen und einer Optimierung der Bebauung, die keinerlei Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität nach sich gezogen haben. Gerade die o.g. ruhige Wohnlage wurde auch durch das Einhalten der vorgegebenen Dachformen erreicht bzw. unterstützt.

Der vorliegende Änderungsantrag geht daher über die bisher genehmigten Änderungen hinaus. Allerdings befindet sich das Grundstück in Randlage des Bebauungsplangebietes an der Grenze zum benachbarten Baufeld Fasanenfeld I. Dort sind, wie im Antrag bereits angeführt, Dachneigungen von 27-38 Grad vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung könnte also einen geeigneten städtebaulichen Übergang zum anschließenden Baugebiet herstellen. Für die Einheitlichkeit und städtebaulich gewünschte Zielsetzung einer „ruhigen

Vorlage Nr. 116/2010

Dachlandschaft“ ist zudem die (einheitliche) Dachform der wesentlich bedeutsamere Faktor. Dieser soll durch den vorliegenden Antrag nicht geändert werden.

Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Verwaltung der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumschaffung und Belebung der städtischen Struktur durch diesen Lückenschluss Vorrang vor einer besonders strikten Einhaltung der Dachneigung in einem weitestgehend bereits umgesetzten Baugebiet eingeräumt werden.

Klar ist aber auch, dass eine solche Änderung nicht als einfache Befreiung zu erreichen ist, wenn sie keine Vorbildwirkung für weite Gebietsteile entfalten soll. Es ist daher explizit im Grenzbereich zwischen den Baufeldern Fasanenfeld I und II ein städtebaulicher Übergang zu definieren und durch Abgrenzung einer bestimmten „Zone“ zu fassen. In dieser „Übergangszone“ ist städtebaulich die Freiheit (des Bauherren) die Orientierung der Dachform an einem der beiden benachbarten Gebiete auszurichten gestalterisch nachvollziehbar möglich.

Verfahren

Das Änderungsverfahren könnte gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Anlagen:

Anlage 1	Antrag des Investors
Anlage 2	Pläne

Verfasst:
gez. Wilbrand

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand