



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **073/2014**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
15.04.2014

Tagesordnungspunkt:

Antrag zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch";
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Ziel des Verfahrens ist die Änderung einer Gestaltungsvorschrift zur Fassadengestaltung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	07.05.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	13.05.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Industrie- und Gewerbegebiet Beisenbusch“ beinhaltet folgende textliche Festsetzung zur Fassadengestaltung:

„3. Fassadengliederung

Die Fassaden der Gebäude sind durch mindestens eine der im Folgenden bezeichneten Maßnahmen in Abschnitte von höchstens 20 m zu gliedern:

- *fassadenhohe Versätze der Bauflucht (Vorsprünge) um mind. 0,5 m,*
- *fassadenhohe Erker oder Vorbauten,*
- *fassadenhohe Einschnitte und andere Zäsuren von mindestens 1 m Breite und mindestens 0,5 m Tiefe,*
- *fassadenhohe Farbkonzepte"*

Es liegt ein Antrag von drei Grundstückseigentümern im Gewerbegebiet Beisenbusch vor, diese Festsetzung hinsichtlich einiger Details zu ändern (siehe Anlage 1). So soll nach diesem Antrag eine Änderung dahingehend erfolgen, dass fast fassadenhohe Tore als gliederndes Element anerkannt werden, dass rückwärtige Bereiche von der Festsetzung ausgenommen werden, dass sonstige gliedernde Elemente (z.B. Vordächer) berücksichtigt werden und dass die Grenze, ab der gliedernde Elemente erforderlich sind, heraufgesetzt wird.

Städtebauliche Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Festsetzung zur Fassadengliederung grundsätzlich weiterhin empfehlenswert. Gerade bei größeren Gebäuden (siehe Fotos in Anlage 2) kann die Monotonie in einem gewissen Grad abgemildert werden.

Gerade bei einigen kleineren Gebäude muss man nun in der Umsetzungsphase festhalten, dass hier z.B. nachträgliche Farbgestaltungen die Architektur eines Gebäudes eher verschlechtern als verbessern würde (Fotos siehe ebenfalls Anlage 2). Die kleineren Gebäude sind hier (glücklicherweise) auch in vielen Fällen nicht als einfache Hallen gestaltet, sondern vergleichsweise aufwändig mit Fenstern, Schaufenstern und anderen Elementen gegliedert.

Daher kommt auch die Verwaltung zu dem Schluss, dass die seinerzeit gefundene Festsetzung so nicht praxisgerecht ist und dem Antrag daher größtenteils zugestimmt werden kann.

Nicht entsprochen werden sollte dem Wunsch, bei rückwärtigen Fassaden auf eine Gliederung zu verzichten. Dies ist zum einen sehr schwer verbindlich zu definieren, zum

Vorlage Nr. 073/2014

anderen sind angesichts der Erschließungsstruktur und der teilweise nicht überwiegender Bebauung des Gewerbegebietes auch diese Fassaden häufig sichtbar. Ebenfalls wenig zu einer Gliederung eines Gebäudes tragen aus hiesiger Sicht Vordächer bei. Zudem ist auch hier eine eindeutige Definition schwierig.

Festsetzungsvorschlag

Angesichts der oben genannten Argumente schlägt die Verwaltung vor, die entsprechende Festsetzung künftig wie folgt zu fassen (Änderungen bzw. Ergänzungen fett gedruckt):

„3. Fassadengliederung

*Die Fassaden der Gebäude **mit einer Länge von mehr als 30 m** sind durch mindestens eine der im Folgenden bezeichneten Maßnahmen in Abschnitte von höchstens 20 m zu gliedern:*

- *fassadenhohe Versätze der Bauflucht (Vorsprünge) um mind. 0,5 m,*
- *fassadenhohe Erker oder Vorbauten,*
- *fassadenhohe Einschnitte und andere Zäsuren von mindestens 1 m Breite und mindestens 0,5 m Tiefe,*
- *fassadenhohe Glasbänder,*
- ***Tore, die mindestens 75 % der Fassadenhöhe einnehmen,***
- *fassadenhohe Farbkonzepte.*

Die Gliederung ist nicht erforderlich, wenn mehr als 20 % der Fläche einer Fassadenseite aus Glasflächen (Türen, Fenster, Tore, Schaufenster) bestehen oder Fassaden in Abschnitte von je höchstens 30 m aus unterschiedlichen Baustoffen gefertigt sind.

Mit dieser Festsetzung kann aus hiesiger Sicht eine zu starke Monotonie weiterhin vermieden werden, aber dennoch gerade bei kleineren Bauvorhaben eine größere Flexibilität erreicht werden.

Es kann eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Kosten tragen die Antragsteller.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag

Vorlage Nr. 073/2014

Anlage 2: Fotos

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte