

Begründung

zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gartenstraße" Nr. 59 im Stadtteil Remblinghausen

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

1. Vorbemerkung

Die Eigentümer der westlich der Erschließungsstraße "Am Hang" gelegenen Grundstücke haben mit verschiedenen Anträgen um die Jahreswende 1991/92 um die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gartenstraße" in Remblinghausen gebeten.

Gegenstand der Änderung soll die geltende Gestaltungsvorschrift sein, wonach die Bebauung dieser Häuserzeile ausschließlich mit einem Flachdach erfolgen darf.

Gewünscht wird eine Abänderung dieser Festsetzung in Satteldach mit einer Dachneigung von 25 - 38°.

Die planungsrechtliche Prüfung der Anträge ergab, daß aufgrund des Sachverhalts und der Tatsache, daß Grundzüge der Planung nicht berührt werden, eine Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB möglich ist.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 26.03.1992 den Änderungsbeschuß gefaßt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens entsprechend den Vorschriften des § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches beauftragt.

Die von der Änderung Betroffenen wurden mit Schreiben vom 30.03.1992 über den Ratsbeschuß in Kenntnis gesetzt und mittels einer Lichtpause des Änderungsplanes und Kopie der Änderungsbeurteilung inhaltlich informiert.

Bis zum 24.04.1992 wurde Gelegenheit zur Zustimmung oder zum Widerspruch gegeben. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war entbehrlich, da deren Belange durch die geplante Planänderung nicht berührt werden.

Als Ergebnis der Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Bürger, zu der auch noch ein gemeinsames Gespräch zwischen Verwaltung und Betroffenen zählte, blieb festzuhalten, daß entgegen des seinerzeit einmütigen Votums für die Planänderung schließlich vier Eigentümer eine positive Stellungnahme abgaben und zwei Eigentümer sich dagegen aussprachen.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 25.03.1993 über die Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen, diese zurückzuweisen. Des weiteren hat der Rat der Stadt Meschede in

dieser Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstraße", Plan Nr. 59 c, in der Fassung vom 13.03.1992 als Satzung sowie die Satzungs Begründung hierzu in der Fassung vom 25.03.1993 beschlossen. Dem Regierungspräsidenten Arnsberg ist diese Bebauungsplanänderung gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB anzuzeigen.

2. Grund der Planänderung

Die Planänderung ist von den betroffenen Grundstückseigentümern beantragt worden, um entsprechend der Umgebungsbebauung ausbaufähige Satteldächer errichten zu können und um langfristig damit das Problem undichter Flachdächer zu lösen.

3. Aufgabe der Stadt Meschede als planende Gemeinde

Die Aufgabe der Stadt Meschede als Normgeberin besteht darin, im Rahmen ihrer Planungshoheit zu prüfen, ob die gewünschte Änderung aus planungsrechtlicher und gestalterischer Sicht und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist und geboten erscheint.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Die beantragte Planänderung ist vor dem Hintergrund der im westlich gelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes "Gartenstraße II" bereits realisierten Bebauung zu sehen sowie der Tatsache, daß die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer ausnahmslos der beantragten Änderung zustimmen.

Der Bebauungsplan "Gartenstraße" in Remblinghausen ist mit Bekanntmachung vom 13.06.1973 am 14.06.1973 in Kraft getreten. Dieser setzt u. a. eine Flachdachbauzeile am westlichen Rand des Plangebietes fest. Der Grund für diese Festsetzung war die Überlegung, den Abschluß der Bebauung nach Westen zu dokumentieren und durch die eingeschossige Flachdachbebauung einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Für die übrige Bebauung ist durchweg eine Sattel- bzw. Steildachbebauung festgesetzt.

Mit dem Aufstellungsbeschluß für den westlich angrenzenden Bebauungsplan "Gartenstraße II" vom 29.04.1984 hatte der Rat der Stadt Meschede deutlich gemacht, daß die städtebauliche Notwendigkeit es erforderlich machte, als Ersatz für entfallende Wohnbauflächen im Kern von Remblinghausen u. a. eine Wohnbaufläche im westlichen Anschluß an das Bebauungsplangebiet "Gartenstraße" anzusetzen. Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 20.09.1985 am 20.09.1985 rechtsverbindlich geworden.

Im Rahmen der Abwägung hatte der Rat der Stadt Meschede sich im Plangebiet "Gartenstraße II" für eine Satteldachbebauung mit einer

Dachneigung von 25 - 38° wahlweise, ohne Dachgauben und unter Festsetzung von max. 0,70 m Drempehöhe, Ortgangüberständen von 0,35 m und Traufüberständen von 0,70 m ausgesprochen. Die Bebauung dieses Plangebietes ist zu ca. 80 % realisiert.

Mit dieser Bebauung entfällt auch die seinerzeitige Begründung, für den Bebauungsplan "Gartenstraße" mit der Flachdachfestsetzung einen gestalterischen, städtebaulich begründeten Kontrapunkt zu setzen.

Damit bestehen aus städtebaulich/gestalterischer Sicht keine Bedenken, der beantragten Änderung der Gestaltungssatzung von Flachdach in Satteldach durch Planänderung zu entsprechen.

Für die beantragte Planänderung von Vorteil ist die Tatsache, daß von der planerischen Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern in Form eines Atriums kein Gebrauch gemacht worden ist und sich demzufolge die Bebauung als freistehende Einzelhausbebauung in offener Bauweise darstellt, so daß es auch bautechnisch gesehen (ohne Betrachtung statischer Vorgaben und innerer Erschließung der Gebäude) aus dieser Sicht unproblematisch sein dürfte, ein Satteldach aufzubringen.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Mit der beantragten Planänderung soll die Möglichkeit eröffnet werden, statt der festgesetzten Flachdächer nunmehr Satteldächer aufzubringen. Der seinerzeitige Grund für die Flachdachfestsetzung war allein städtebaulicher Natur, d. h. Überlegungen hinsichtlich der Freihaltung von Sichtverbindungen in die freie Landschaft spielten dabei keine Rolle.

Mit dem benachbarten Bebauungsplan "Gartenstraße II" ist dieser städtebauliche Grund, für einen Kontrapunkt am Ende der Bebauung "Gartenstraße" zu sorgen, obsolet geworden. Gerade städtebauliche Gründe lassen es heute geboten erscheinen, auf eine Änderung der Flachdachbebauung hinzuwirken, ohne dabei ein Baugebot auszusprechen, denn durch das Aufbringen von Satteldächern kann die jetzige Flachdachbauzeile in das vorhandene städtebauliche Gestaltungsbild integriert werden. Den betroffenen Grundstückseigentümern soll mit der vorgesehenen Planänderung lediglich die Möglichkeit für ein Satteldach eingeräumt werden, von der jeder nach Belieben Gebrauch machen kann.

Städtebauliche Festsetzungen sind darauf angelegt, in die Zukunft zu wirken; es ist vorliegend nicht das erklärte Ziel, eine unmittelbare Umsetzung des Planungsziels zu erreichen.

Öffentliche Belange stehen der gewünschten Planänderung nicht entgegen. Private Belange benachbarter Grundstückseigentümer stehen ebenfalls nicht entgegen und werden auch nicht berührt, da im Hinblick auf diese die Flachdachfestsetzung nicht erfolgt ist. Aus

den Reihen der betroffenen Grundstückseigentümer werden auch keine privaten Belange berührt bzw. stehen nicht der Planänderung entgegen.

Somit ist im Ergebnis festzuhalten, daß aufgrund der vorgenommenen Abwägung der Änderung der betreffenden Gestaltungsfestsetzung weder öffentliche noch private Belange entgegenstehen und solche auch nicht berührt werden.

Für das gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführende Verfahren bedeutet dieses, daß eine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und von Grundstückseigentümern außerhalb des Änderungsbereiches entfallen kann, da Betroffene im Sinne der Vorschrift vorliegend nur die Grundstückseigentümer sind, die innerhalb des Änderungsbereiches liegen.

5. Vorgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gartenstraße" setzt für die westliche Häuserzeile der Erschließungsstraße "Am Hang" Flachdach von 0 - 5° Dachneigung fest.

6. Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Normen

Bei der Änderung dieses Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bauordnung NW zu berücksichtigen.

7. Planinhalt der Änderungsplanung

Die Änderungsplanung beinhaltet die Festsetzung von SD - Satteldächern für v.g. Häuserzeile.

Was den Rahmen der geänderten Festsetzung selbst anbelangt, so hat der Rat der Stadt Meschede im vollen Umfang auf die Gestaltungsvorschriften im benachbarten Plangebiet abgestellt, um keine uneinheitlichen Festsetzungen in unmittelbarer Nachbarschaft bei gleichen Gestaltungskriterien zu erlangen.

Planinhalt ist danach, die Flachdachfestsetzung abzuändern in Satteldach mit einer Dachneigung von 25 - 38°, einer max. Drempelhöhe von 0,70 m, einem Ortgangüberstand von max. 0,35 m und einem Traufüberstand von max. 0,70 m. Dachgauben sind nicht zulässig.

8. Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfaßt die Grundstücke der westlich der Erschließungsstraße "Am Hang" gelegenen Häuserzeile und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: von der Straße "Zum Holze"
Im Süden: von der K 41, Horbacher Straße
Im Westen: von der östlichen Plangebietsgrenze des Bebauungs-
planes "Gartenstraße II"
Im Osten: von der westlichen Begrenzung der Erschließungs-
straße "Am Hang"

9. Maßnahmen der öffentlichen Hand

Mit der Änderungsplanung sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand verbunden, es entstehen keine zusätzlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen, Schutzmaßnahmen etc.

10. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Betroffenen

Während obigen Beteiligungsverfahrens sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen, die aufgrund des Ergebnisses der vom Rat der Stadt Meschede vorgenommenen Abwägung in die Planänderung aufzunehmen waren.

5778 Meschede, 25.03.1993

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hess)
Techn. Beigeordneter