



Sitzungsvorlage 013/2012 öffentlich
--

16.04.2012

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt	24.04.2012

Tagesordnungspunkt

1. Änderung des Bebauungsplanes „Düsterkammer“, im Ortsteil Nordkirchen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz beschließt die Durchführung des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Düsterkammer“.

Sachverhalt

Einige Grundstückseigentümer aus dem Bebauungsplangebiet „Düsterkammer“ haben am 09.03.2011 einen Antrag auf Änderung einiger Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1998 gestellt. Der Änderungsantrag liegt als Anlage 1 dieser Vorlage bei.

Mit den Antragstellern und einigen Nachbarn ist der Inhalt der beabsichtigten Änderungen am 06.06.2011 besprochen worden. In diesem Gespräch sind einige Übereinstimmungen, aber teilweise auch deutlicher Widerstand gegen die Änderungsabsichten geäußert worden. In der Folgezeit haben weitere Nachbarn ihre Ablehnung zu dieser Planung geäußert.

Nach Vorberatung im Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt hat der Rat der Gemeinde am 07.07.2011 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung beschlossen.

Im Rahmen dieses Verfahrens hat am 09.02.2012 im Bürgerhaus die Information der interessierten Öffentlichkeit stattgefunden. Wesentliche Gesprächsinhalte entnehmen Sie bitte der als Anlage 2 beigefügten Niederschrift über diese Veranstaltung.

Auf Einladung einiger Anlieger hat am 31.03.2011 auch mit Vertretern der im Rat der Gemeinde vertretenden Parteien eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit begleitender Diskussion stattgefunden.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Umwelt soll nun über folgende Punkte diskutiert und entschieden werden:

1. Der Geltungsbereich der angestrebten Änderung wird auf das im Lageplan (Anlage 3) schraffiert dargestellte Teilgebiet des Bebauungsplanes beschränkt.
2. Die bisher eingeschossig mögliche Bauweise wird beschränkt auf eine maximal zweigeschossige Bauweise der Wohngebäude, wobei die Firsthöhe der Gebäude beschränkt bleibt auf maximal 9,00 m Höhe über der jeweiligen Straßenhöhe vor dem Grundstück.
3. Zusätzlich zur bisher nur möglichen Verblendung der Gebäude mit Mauerwerk in den Farben rot bis rot-braun wird eine Fassadengestaltung mit Putzoberflächen in den Farben weiß, rot oder rot-braun zugelassen. Die bisher schon vorhandene Ausnahme, dass maximal 25 % der Wandflächen anders gestaltet werden können, bleibt erhalten.
4. Zusätzlich zur bisher geforderten Dacheindeckung mit roten bis braunen Dachpfannen werden auch schwarze und anthrazitfarbene Dachpfannen zugelassen.

5. Zusätzlich zur bisher vorgeschriebenen Dachform des Satteldaches werden auch Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer und Walmdächer zugelassen.

Gleichzeitig sollen folgende wesentliche Festsetzungen und auch alle anderen, hier nicht einzeln aufgeführten Festsetzungen, unverändert erhalten bleiben:

1. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit den möglichen Nutzungsinhalten nach der Baunutzungsverordnung.
2. Begrenzung der jeweils ausgewiesenen bebaubaren Flächen auf die bisherigen Ausweisungen und damit keine Vergrößerung der überbaubaren Flächen.
3. Erhalt der dargestellten Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4.
4. Die ausgewiesenen Straßenflächen werden nicht verändert.

Die bisher in dem Baugebiet vorhandenen Gebäude bleiben selbstverständlich baurechtlich zulässig. Ob bei den bisher nicht bebauten Grundstücken die erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten genutzt werden oder nicht, entscheiden allein die Grundstückseigentümer.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Basis der beschlossenen Änderungen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Vor der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen werden die Ergebnisse dieser Beteiligung wiederum dem Bauausschuss vorgestellt.

Anlagen
Antrag
Niederschrift
Lageplan