

Stadtbauamt  
61-26-2.03 pa-wi  
(13\_2\_03.BEG)

Drensteinfurt, den 28.07.92

B e g r ü n d u n g   u n d   A b w ä g u n g

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock"  
gemäß § 13 BauGB und § 81 BauO NW

Für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.03 "Kernbrock" gelegene Straße Schicks Kamp ist durch freiwilliges Bodenordnungsverfahren die Weiterführung bis zur Einmündung in die Straße Knäppken sichergestellt. Für die nördlich dieses neuen Straßenabschnittes gelegenen Grundstücke sind bereits im vereinfachten Verfahren die Grundflächenzahl (von 0,2 in 0,4) und die überbaubaren Flächen bis zu einem Abstand von 3,00 m an die Straßenbegrenzungslinie geändert worden.

Von einem Bauwilligen für eines der südlich dieses Straßenabschnittes gelegenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 20.03.92 beantragt:

1. Die Dachneigung soll von 30 bis 35 Grad auf 30 bis 45 Grad erhöht werden.
2. Die Firstrichtung soll aufgehoben werden.
3. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses soll von max. 0,50 m auf max. 0,70 m über Straßenkrone erhöht werden.
4. Die Bebauung der Grundstücke zur Straßengrenze soll bei allen Grundstücken bis auf 3,00 m möglich sein.
5. Die Begrenzung der Drempelhöhe von 0,35 m soll aufgehoben werden. Der Drempel soll so hoch erlaubt sein, daß die Eingeschossigkeit noch gewährleistet ist (nur ein Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 5 BauO NW).

Dieser Antrag wurde von den Grundeigentümern und von zwei Bauwilligen unterschrieben.

Wegen der unkonkreten Antragstellung zu Pkt. 5 wurde sowohl der Antragsteller als auch der Architekt mehrere Male fernmündlich um genaue Angabe der Drempelhöhe gebeten.

Mit Schreiben vom 26.05.92 wurde der Antrag wie folgt berichtet:

1. Die Dachneigung soll von 30 bis 35 Grad auf 42 +/- 3 Grad geändert werden.

...

2. Die Firstrichtung soll aufgehoben werden.
3. Die Änderung der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird zurückgezogen.
4. Die Bebauung der Grundstücke zur Straßengrenze soll bis auf 3,00 m möglich sein.
5. Die Drenpelhöhe soll bis max. 0,90 m erlaubt sein, wobei die Eingeschossigkeit gem. § 2 Abs. 5 BauO NW noch gewährleistet ist.

Dieser Antrag wurde von zwei Bauwilligen unterschrieben. Am 19.06.92 wurde das Einvernehmen der übrigen Grundeigentümer für dieses südlich gelegene Gebiet nachgereicht.

Die mit diesen Änderungen verbundene mögliche Höhenentwicklung der Baukörper (12,85 m Wohngebäude + 0,50 m Erdgeschoß = 13,35 m über Straßenkrone) mit dem Näherrücken an die Straßenbegrenzung (bis auf 3,00 m) begründet Auswirkungen auf die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke. Eine Beteiligung dieses Personenkreises nach § 13 BauGB ist deshalb notwendig und wurde von der Verwaltung mit Schreiben vom 06.07.92 durchgeführt.

In diesem Beteiligungsschreiben wurde auf die mögliche Höhenentwicklung hingewiesen, die bei Ausnutzung einer bis zu 18 m tiefen überbaubaren Fläche erreicht werden kann. Zur Minimierung dieser Auswirkung wurde verwaltungsseitig der Vorschlag unterbreitet, auf eine Anhebung des Drenpels auf 0,90 m (festgesetzt mit 0,35 m von Oberkante Fußboden bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante) zu verzichten und die Firsthöhe auf 10,00 m (9,50 m + 0,50 m) über fertiger Straßenkrone zu beschränken.

Mit Schreiben vom 10.07.92 nimmt der Antragsteller zu diesen Vorschlägen Stellung und reicht nunmehr folgenden Antrag ein:

1. Anhebung der Dachneigung von 30 bis 35 Grad auf 42 +/- 3 Grad
2. Aufhebung der Firstrichtung
3. Festlegung der Baugrenze bis auf einen Abstand von 3,00 m zur nördlichen Straßenbegrenzung (Planstraße)
4. Die Drenpelhöhe soll bis max. 0,65 m erlaubt sein, wobei die Eingeschossigkeit gem. § 2 Abs. 5 BauO NW noch zu gewährleisten ist.
5. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen.

Die Kath. Kirchengemeinde, Grundeigentümer aus diesem südlich gelegenen Bereich, trägt mit Schreiben vom 16.07.92 folgenden Änderungsantrag vor:

...

Wir beantragen mit Berücksichtigung darauf, daß die eingeschossige Bebaubarkeit sichergestellt bleibt, zu 4.:

- a) Festlegung der maximalen Firsthöhe über fertiger Straßenkrone auf 10,25 m;
- b) daß die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht höher als 0,65 m über Straßenkrone liegen darf  
- das entspricht max. 3 Eingangsstufen von je 18 cm Höhe und einer Steigung von 3 % im Vorgartengelände (9,5 cm) -
- c) die Festlegung der Drempelhöhe, gemessen von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zur Oberkante Fußpfette auf bis zu 0,60 m.

zu c): Die Veränderung der Drempelhöhe würde eine Anpassung an das benachbarte Baugebiet "Knäppken" bedeuten, wo auch schon durch eine Änderung des Bebauungsplanes die Drempelhöhe auf 60 cm, gemessen bis zur Oberkante Fußpfette, vorgenommen wurde (HAWI-Bauten und Nr. 7).  
(- Anm.: Die Drempelhöhe wurde bislang nicht geändert. -)

Dieser Vorschlag wird von einem weiteren Grundeigentümer aus diesem Bereich, Frau Krabbe, schriftlich anerkannt.

Während sich ein Eigentümer des nördlichen Grundstücksbereichs, die Eheleute Averhage, mit dem Verwaltungsvorschlag einverstanden erklärt, trägt ein anderer Eigentümer, Herr Bulk, schriftlich folgendes vor:

Grundsätzlich bin ich mit Ihren Vorschlägen in dem vorgenannten Schreiben einverstanden. Ich bin wie Sie der Meinung, daß die Firsthöhe nicht mehr als 9,50 bis 10,00 m über fertiger Straßenkrone sein sollte.

Mein Vorschlag wäre allerdings, daß jeder die Drempelhöhe (also 35 cm oder 90 cm) frei wählen könnte und die Dachneigung dann entsprechend angepaßt werden müßte, damit man nicht über höchstens 10,00 m über fertiger Straßenkrone kommt.

Wenn jemand die Drempelhöhe bis auf 90 cm festsetzt, muß er die Dachneigung entsprechend anpassen. Jemand der gerne eine Dachneigung von 42 Grad wünscht, muß dann die Drempelhöhe von 35 cm wählen. So kann jeder frei entscheiden was er lieber hätte, eine höhere Drempelhöhe oder eine stärkere Dachneigung.

Soweit die beantragten Sachverhalte, wie sie sich bis heute darstellen.

...

Nach den Festsetzungen des seit dem 10.06.83 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind in dem Bereich westlich der Straße Prillbach, westlich und östlich der Straße Knäppken und nördlich und südlich der zu verlängernden Straße Schicks Kamp eingeschossige Baukörper mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad (+/- 3 Grad) und einer Drempelhöhe von 35 cm zu errichten.

Westlich und östlich der vorhandenen Straße Schicks Kamp sind zweigeschossige Gebäude mit Dachneigungen von 30 Grad bzw. 30 bis 35 Grad (+/- 3 Grad) und einer Drempelhöhe von 25 cm festgesetzt (s. beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage 1).

Für die Grundstücke westlich der Straße Knäppken und südlich der vorhandenen Straße Schicks Kamp sind durch vereinfachte Änderungen die festgesetzten Firstrichtungen aufgehoben worden, wobei für die zweigeschossigen Baukörper südlich der Straße Schicks Kamp die Dachneigung von 30 Grad in eine solche von 40 bis 45 Grad geändert worden ist.

Für die nördlich der anzulegenden Straße Schicks Kamp gelegenen Grundstücke ist die überbaubare Fläche bis auf 3 m an die Straßengrenzlinie verlegt worden. Änderungen in der Drempelhöhe wurden bislang nicht beantragt. Die genehmigten Bauvorhaben entsprechen somit den Festsetzungen.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes ist mit den beschlossenen Änderungen die durch das Baugesetzbuch vorgeschriebene städtebauliche Ordnung gewährleistet. Mögliche unterschiedliche Gestaltungen und Firstrichtungen sind gewollt und können auf das städtebauliche Erscheinungsbild positiv wirken.

Das volle Ausnutzen der festgesetzten Möglichkeiten läßt, weil eine Firsthöhe nicht festgelegt ist, auch Gebäude zu, die sich voluminöser darstellen als bei zurückhaltender Ausnutzbarkeit (z.B. die erwähnten HAWI-Bauten). Diese Entwicklung entspricht aber den Festsetzungen, wobei die Drempelhöhe von 35 cm für ein ausgewogenes und optisch optimales städtebauliches Erscheinungsbild sorgt.

Eine Erhöhung des Drempels (ob auf 65 cm oder auf 90 cm) gewährleistet dieses städtebauliche Erscheinungsbild nicht mehr. Die Struktur des Baukörpers wird verzerrt und gibt unangemessene Proportionen in der Gestaltung wieder. Außerdem ist bei Anhebung der Dachneigung eine Anhebung der Drempelhöhe bautechnisch nicht mehr erforderlich, weil bei ausgewogener Planung die wohnliche Nutzfläche bei Ausnutzung beider Möglichkeiten nicht wesentlich verbessert werden wird.

Die Festsetzung der gewünschten Änderungen (Drempelhöhe und Dachneigung) würde Baukörper entstehen lassen können, die sich in die prägende Einfamilienhausbebauung (evtl. mit Einliegerwohnung) nicht integrieren lassen. Die Ausgewogenheit der städtebaulichen Vorgaben wäre nicht mehr gewährleistet.

...

Damit eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und der Baukörper bei Anpassung an das übrige Baugebiet ermöglicht wird, sollte der Anhebung der Dachneigung (42 Grad +/- 3 Grad) entsprochen werden, der Anhebung des Drempels (von 35 cm auf 65 cm bzw. 90 cm) jedoch nicht.

Zur Vermeidung einer ungewollten Höhenentwicklung, die sich in Verbindung mit einer Bautiefe bis zu 18 m ergeben kann, sollte die Firsthöhe festgesetzt werden. Die Firsthöhe sollte in Abstimmung an die planungsrechtlich gegebenen Möglichkeiten auf 10,30 m über fertiger Straßenkrone (= Erdgeschoß Fußbodenhöhe von + 0,50 m und Geschoßhöhe von 2,80 m auf 9,80 m einschl. 0,35 cm Drempel und Dachneigung von 45 Grad) festgesetzt werden und der Gewährleistung einer ausreichenden Bautiefe von 14,00 m (s. beiliegende schematische Darstellung - Anlage 2). Die Bautiefe würde 14,00 m erreichen können und für eine angemessene Bebauung groß genug sein.

Neben der Eingliederung in die Nachbarbebauung würde eine Mehrbeschattung der nördlichen Grundstücke vermieden und den Anregungen der benachbarten Grundeigentümer weitestgehend entsprochen.

Die übrigen beantragten Änderung (Aufhebung der Firstrichtung, Abstand zur Straßengrenze von 3 m) passen sich den im übrigen Plangebiet gegebenen Möglichkeiten an und stören nicht das städtebauliche Erscheinungsbild.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch dieses Änderungsverfahren nicht.

  
(Pasler)