

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 9. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 10 "Bergstraße"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.1989 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bergstraße" durchzuführen.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist zum einen die Zulassung einer Walmdachbebauung für 6 Grundstücke an der "kleinen" Kolpingstraße. Die Walmdächer sollen mit einer Neigung von bis zu 22 Grad zugelassen werden. Als Hauptfirstrichtung wird Ost-West festgesetzt, um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nördlich anschließenden Grundstücke durch Beschattungen zu erreichen. Die Drenpelhöhe soll auf 33 cm begrenzt werden. Dieses Maß berücksichtigt lediglich den konstruktiv bedingten Aufbau für die Errichtung des Walmdaches. Eine größere Drenpelhöhe würde auch die Proportionen der bereits bestehenden Bausubstanz in städtebaulich unerwünschter Weise beeinträchtigen.

In den Dachflächen sollen mit Ausnahme der nach Süden geneigten Flächen keine Fenster zugelassen werden. Auch insoweit soll sichergestellt werden, daß durch die neue Dachform gegenüber der bisherigen Flachdachbauweise keine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke eintritt. Dachfenster in den nach Süden geneigten Dachflächen können hingegen zugelassen werden, da hier größere Abstände zur Nachbarbebauung gegeben sind. Die Beschränkung hinsichtlich der Dachfenster stellt einen Kompromiß dar zwischen dem Schutzbedürfnis der Eigentümer der südlich der Elsa-Brandström-Straße gelegenen Grundstücke und dem Interesse der Eigentümer der Grundstücke im Änderungsbereich an einer Belichtung des Dachraumes.

Für diese von den Grundstückseigentümern wegen Undichtigkeiten der vorhandenen Flachdächer gewünschte Änderung, die einen räumlich abgeschlossenen Bereich betrifft, wurde bereits 1985/86 ein Planänderungsverfahren durchgeführt, eine Ge-

Genehmigung erfolgte jedoch wegen zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer Rechtsgrundlagen nicht.

Daher sollen die gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes insgesamt aufgehoben und auf der Grundlage der rechtskräftigen Ermächtigungsnormen neu beschlossen werden. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit sind alle Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan "Teil II - Text" in den Plan selbst übernommen worden. Ihre rechtliche Einordnung entspricht den jeweiligen Genehmigungen seitens des Regierungspräsidenten Münster bzw. des Oberkreisdirektors Warendorf.

Eine weitere Änderung betrifft die 4 Grundstücke südlich der Nelly-Sachs-Straße sowie die drei südlich-östlich hiervon gelegenen Grundstücke westlich der Droste-Hülshoff-Straße. Vorgesehen ist, die Aufbringung von Satteldächern auf den dort realisierten Flachdachgebäuden zu ermöglichen. Planungsanlaß war ein entsprechender Antrag eines der Grundstückseigentümer, der den zur Zeit dringend benötigten Wohnraum zur Vermietung schaffen möchte. Der Gemeinderat hat sich daraufhin entschlossen, für alle o.g. Grundstücke eine der Umgebungsbebauung angepaßte Satteldachbebauung festzusetzen, um im Ergebnis eine gleichartige Bebauung für den räumlich abgeschlossenen Bereich zwischen Droste-Hülshoff-Straße im Osten, Bodelschwinghstraße im Süden und Westen und Nelly-Sachs-Straße im Norden zu erreichen.

Die Dachneigung von 35 Grad würde nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Zusatz "+/- 3 Grad" versehen; da ausweislich der Bauakten die Satteldachgebäude der Umgebung innerhalb eines entsprechenden Spielraumes genehmigt und errichtet würden.

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand. Beschattungs- oder Belüftungsprobleme sind bei der vorgegebenen Grundstückssituation und der Bebauung nicht zu befürchten.

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege:

Denkmalschutzrechtliche sowie Belange der Bodendenkmalpflege werden durch die Planänderung nicht betroffen.

Aussage zu Altlasten:

Anhaltspunkte dafür, daß die überplanten bisher landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen verunreinigt sind oder belastet sein könnten, liegen nicht vor.

Erschließung und Kosten:

Durch die vorgesehenen Planänderungen werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so daß Kosten nicht entstehen.

Der Gemeindedirektor

I.V.


(Kipp)