

**Bebauungsplan Nr. 10 "Kohlberg"
9. Änderung**

- Begründung -

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Kohlberg" wurde Anfang der 70er Jahre aufgestellt und erhielt 1974 seine Rechtskraft. Auf seiner Grundlage konnte das Schulzentrum Rothenstein errichtet werden; außerdem schaffte er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung einer umfangreichen Wohnbebauung im Bereich der heutigen Straßen Zum Rothenstein, Kohlbergstraße, Beurhausstraße, Pestalozzistraße und Adolf-Diesterweg-Straße.

In den Bebauungsplan wurden seinerzeit auch örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen, die sich u. a. auf die zulässigen Dachformen und -neigungen beziehen. Für den größten Teil der geplanten Wohnbaugebiete wurde die Errichtung eines relativ flach geneigten (18 - max. 25°) Satteldaches vorgeschrieben. Lediglich in einem Teilbereich zwischen den Straßen Zum Rothenstein/Kohlbergstraße und Beurhausstraße wurden ausschließlich Flachdächer zugelassen. Diese Festsetzung hat sich im Nachhinein als problematisch erwiesen:

Die Flachdächer einer Vielzahl der hier in geschlossener Bauweise errichteten Ein- bis Zweifamilienhäuser sind nach Angabe der Bewohner undicht. Vielfach bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen waren kostenaufwendig und haben nicht den gewünschten Erfolg bringen können. Insofern stellen die Flachdachkonstruktionen für die Hauseigentümer ein ständiges Ärgernis dar, weshalb der Wunsch nach Zulassung eines geneigten Daches formuliert wurde. Dazu kommt, daß die nach dieser Vorschrift errichteten 35 Reihenhäuser in der Umgebung, in der Gebäude mit Satteldächern das Bild bestimmen, eher wie ein Fremdkörper wirken.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Errichtung von geneigten Dächern in dem genannten räumlichen Bereich geschaffen werden, damit zum einen für die betroffenen Hauseigentümer die Möglichkeit einer langfristigen, werterhaltenden Abdichtung ihrer Immobilien und zum anderen eine Verbesserung des Ortsbildes erzielt werden kann.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 "Kohlberg" der Stadt Meinerzhagen, zwischen den Straßen Zum Rothenstein/Kohlbergstraße im Süden und der Beurhausstraße im Norden. Er umfaßt die Grundstücke Zum Rothenstein 2 - 12, Kohlbergstraße 1 - 23 und Beurhausstraße 4 - 36.

Im einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen:
Gemarkung Meinerzhagen, Flur 30, Flurst.-Nrn. 462, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660 und 661 (Stand: Januar 1999).

Die Bebauungsplan-Festsetzungen lauten derzeit für diesen Bereich:

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- Ia - Zulässige Zahl der Vollgeschosse
(ausnahmsweise kann ein Geschoß mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Keller-
geschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist)
- g - Geschlossene Bauweise
- 0,4 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 - Geschoßflächenzahl (GFZ)
- FD - Zulässige Dachform "Flachdach"
- 0° - Zulässige Dachneigung.

Ferner sind überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Der Bereich ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen mit ein- bzw. zweigeschossigen Reiheneigenheimen (Flachdachbungalows) in geschlossener Bauweise vollständig bebaut. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt. Vielfach wurde die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bereits fast ausgeschöpft; nur auf einigen wenigen größeren Grundstücken sind noch Anbaumöglichkeiten größeren Umfangs an die bestehenden Wohngebäude bis zur vollen GRZ-Ausnutzung gegeben.

3. Inhalt der Planänderung/Festsetzungen

Um im Änderungsbereich den Hauseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, auf die vorhandenen Flachdächer ein geneigtes Dach zur langfristigen Abdichtung aufzusetzen, werden zuvorderst die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommenen örtlichen Bauvorschriften geändert. Statt der bisherigen Festsetzung, wonach nur Flachdächer zulässig sind, wird durch örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB neu bestimmt, daß auch Satteldächer im gesamten Änderungsbereich errichtet werden dürfen.

Dabei wird für den südlichen Teil des Gebietes mit der vorhandenen Bebauung an den Straßen "Zum Rothenstein" und "Kohlbergstraße" für die Satteldächer eine Neigung von einheitlich 12° vorgeschrieben.

Mit der konkreten Festlegung auf einen Neigungswinkel von 12° wird auf das bautechnisch notwendige Mindestmaß abgestellt, das gerade noch die langlebige Dacheindeckung mit Tondachziegeln erlaubt (geringstmögliche Dachneigung für die Verwendung spezieller Tonziegel für flachgeneigte Dächer bei Einbau eines regensicheren Unterdaches). Dabei wird die absolute Höhe der Dachkonstruktion auf ein Maß begrenzt (ca. 1,75 m bei den überwiegend vorhandenen Gebäudetiefen von ca. 13,30 m), das die Aussicht aus den höherliegenden Nachbargebäuden an der Beurhausstraße nicht unzumutbar einschränkt. Um letzteres gewährleisten zu können, wird auch bestimmt, daß keine Drempel errichtet werden dürfen.

Die so festgelegte Höhe zukünftiger Dachaufbauten steht in einem ausgewogenen Verhältnis zu den vorhandenen Gebäudewandhöhen, so daß sich von daher auch ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild ergeben wird.

Die Festsetzung eines einheitlich nur zulässigen Neigungswinkels (hier: 12°) stellt sicher, daß sich durch den nachträglichen Aufbau von Satteldächern auf die vorhandenen Reihenhäuser ein ruhiges Gesamtbild ergibt.

Für den nördlichen Teil des Gebietes mit der vorhandenen Bebauung an der Beurhausstraße werden statt einer Dachneigung maximal zulässige Firsthöhen über NN festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß auf die dortigen Gebäude aufgesetzte Satteldächer nur eine maximale Höhe von ca. 1,75 m über den Dachkanten erreichen können. Bei Ausnutzung dieser Höhenmaßfestsetzung und unter der Maßgabe, daß keine Drempel errichtet werden dürfen, kann auch bei Satteldächern auf den Gebäuden an der Beurhausstraße mit den vorhandenen Gebäudetiefen eine Dachneigung von 12° erreicht werden. Da dies wegen der oben beschriebenen bautechnischen Gründe sicher-

lich von jedem Bauherrn, der sich für das Aufsetzen eines Satteldaches entscheidet, angestrebt wird, wird sich auch bei der Gebäudereihe an der Beurhausstraße ein einheitliches Bild hinsichtlich der Dachlandschaft ergeben können.

Die hier getroffenen Festsetzungen maximal zulässiger Firsthöhen (nachvollziehbar anhand des in der Anlage 1 enthaltenen Höhenplanes) statt einer einheitlichen Dachneigung wurden aus nachbarschützenden Gründen gewählt. Damit soll eine Höherentwicklung der Gebäude über das Maß hinaus, das sich bei Aufsetzen eines Satteldaches mit einer Neigung von 12° im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäudetiefen ergibt, verhindert werden. Bei Festsetzung einer konkreten Dachneigung von 12° würde - im Falle einer vorausgehenden Veränderung der Gebäudeabmessungen (durch Anbauten) - ein Dachaufbau höher werden als die besagten 1,75 m über den bestehenden Dachkanten. Dies ist aufgrund der gegebenen Situation (Reihenhausbebauung) zwar unwahrscheinlich, aber dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen.

Da der Höhenunterschied zwischen den Gebäuden nördlich der Beurhausstraße und denen südlich der Beurhausstraße etwas geringer ist, als der zwischen den Gebäuden südlich der Beurhausstraße und denjenigen an den Straßen Zum Rothenstein/Kohlbergstraße, ist hier eine solche Höhenbeschränkung angebracht. Dadurch wird gewährleistet, daß die Aussicht aus den Häusern der Oberlieger der Beurhausstraße nicht übermäßig eingeschränkt werden kann.

Damit sich die künftige Dachlandschaft insgesamt harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, wird zusätzlich festgesetzt, daß die Dacheindeckung ausschließlich mit Materialien schwarzer Farbtöne bzw. anthrazitfarbig (der Umgebungsbebauung angepaßt) erfolgen darf. Auch die Vorschrift, daß keine Dachflächenfenster und Dachgauben zulässig sind, soll ein ruhiges Gesamtbild hinsichtlich der Dachlandschaft gewährleisten.

Von der Zulässigkeit des Satteldachaufbaus ausgenommen werden Gebäudeanbauten (mit Garagen) der Häuser an der Beurhausstraße. Hinter dieser Vorschrift steht die Absicht, in diesem Bereich "Durchblicke" zwischen den künftigen Satteldächern für die Oberlieger aufrechtzuerhalten. Der Aufwand für eine gesonderte Flachdachabdichtung einer Garage ist - auch wenn sich im darunterliegenden Geschoß noch Wohnraum befindet - im Hinblick auf eine wünschenswerte Herbeiführung eines Kompromisses zwischen den Interessen der Oberlieger ("Aussicht") und denen der betroffenen Flachdachgebäudeeigentümer ("Abdichtung") gerechtfertigt.

Im Zusammenhang mit der geänderten zulässigen Dachform steht eine neu in den Änderungsbereich aufgenommene städtebauliche Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 wird die Stellung der baulichen Anlagen als zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird erreicht, daß sich im Falle der Errichtung von Satteldächern für die beiden betroffenen langgezogenen Hausgruppen ein entsprechendes einheitliches Erscheinungsbild ergibt und sich diese - in Anpassung an die topographischen Gegebenheiten (den Höhenlinien folgend) - harmonisch in die Umgebung einfügen werden.

Mit Ausnahme einer Präzisierung der Ausnahmeregelung bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden ansonsten keine weiteren Änderungen vorgenommen. Alle übrigen bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Durch die vorbeschriebenen Änderungen werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG bzw. der LG NW wird hierdurch nicht vorbereitet.

Auch die im Zusammenhang mit § 51 a Abs. 1 - 3 Landeswassergesetz NW zu berücksichtigenden Fragen der Niederschlagswasserbeseitigung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.