

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 100/2009
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

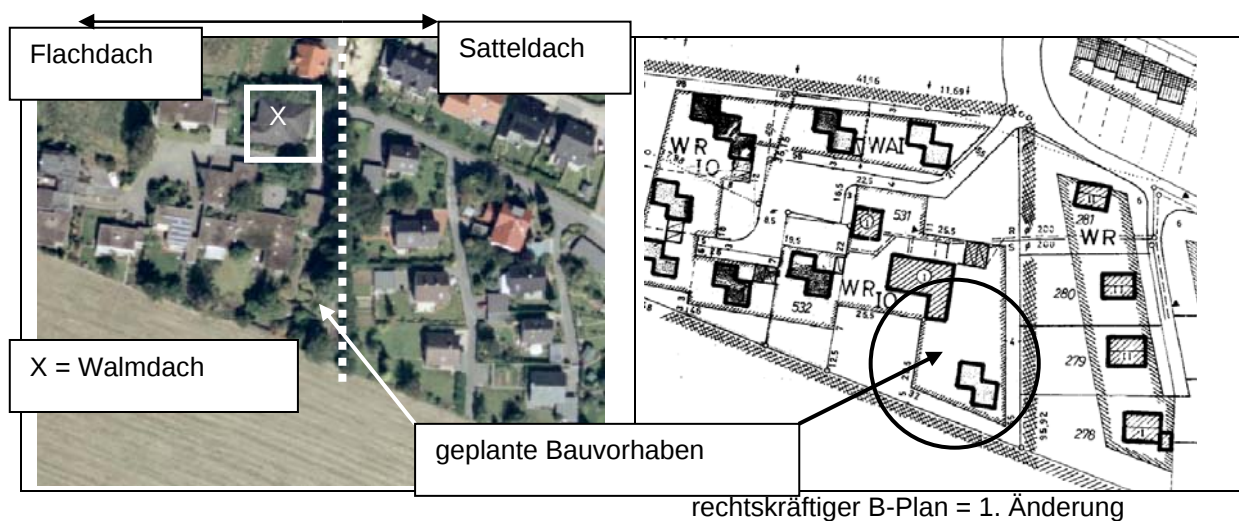
Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	24. November 2009

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 "Evenhauserholz" im Ortsteil Leopoldshöhe hier: Weidenstraße

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	27.08.2009	

Sachdarstellung:

Der Antragsteller beantragt für sein Grundstück in der „Weidenstraße“ die Veränderung der Dachneigung und der Traufhöhe. Hierfür ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich. Die Begründung zum Antrag ist der Anlage zu entnehmen.



Der Bebauungsplan ist 1961 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich sind 4 Änderungen erfolgt. Der beantragte Bereich ist geändert worden:

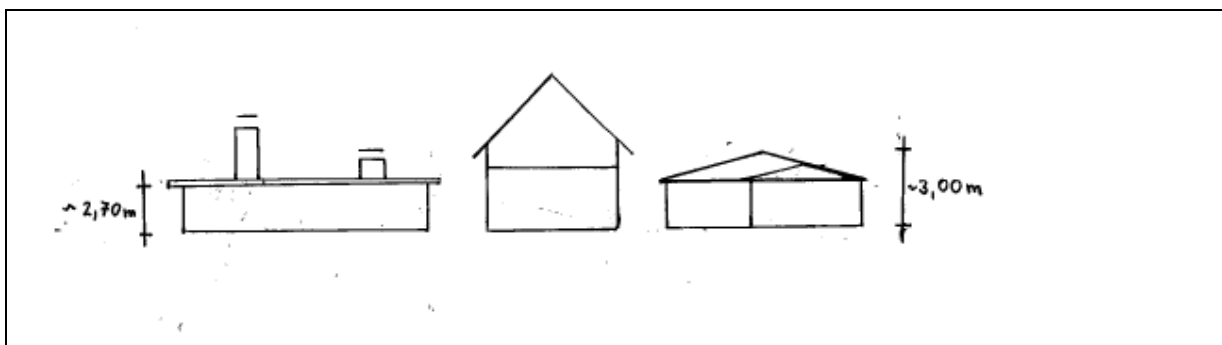
1971	1991
1. Änderung auf Antrag der selben Person bzgl. der Erweiterung der überbaubaren Fläche. Anmerkung: Auf dieser Fläche sollen nun die geplanten Bauvorhaben errichtet werden.	2. Änderung hinsichtlich der Dachform und Dachneigung, zulässig sind neben Flachdächern nunmehr auch Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30°¹. Die Gebäudehöhe ist bis 3 m zulässig.

Im Gegensatz zu anderen Bereichen des Bebauungsplanes ist dieser Abschnitt aktualisiert worden.

Inhaltlich kann die Verwaltung, unter dem Ansatz einer optimierten Wohnraumnutzung im Dachgeschoss, dem Antrag zustimmen.

Städtebaulich ist eine Veränderung der Dachneigung und Traufhöhe diskussionsfähig. Die Umgebungsbebauung ist westlich der geplanten Bauvorhaben durch Flachdächer geprägt, östlich durch Satteldächer. Die Neubauvorhaben stehen somit an der Schnittsstelle von Sattel- zu Flachdach. Die städtebaulichen Bereiche Flach- bzw. Satteldach sind bisher einheitlich in der Dachform. Es ergibt sich dadurch ein gestalterisch homogenes Erscheinungsbild.

Mit Änderung der gestalterischen Festsetzungen für den bisherigen Flachdachbereich gem. Antrag, erhält jeder Hauseigentümer das Recht, sein Wohnhaus mit einem Satteldach bis zu 45° zu verändern. Die Dachlandschaft könnte sich daher zukünftig zusammensetzen aus Flachdach, Walmdach von 25° - 30° und Satteldach 25° - 45° sowie einer Traufhöhe bis 4,50 m; bisherige First- / Gebäudehöhe 3,00 m. Die Konsequenz könnte sein, dass die bisherige einheitliche Dachlandschaft im Bereich der Flachdachbebauung aufgelöst wird. Die Dachlandschaft ist jedoch eines mit der prägenden Elemente in einem Wohngebiet. Ein zu großes Spektrum an wählbaren Dachtypen, dazu mit einer weiten Spannweite in der Dachneigung, ergibt eine unruhige Dachlandschaft mit entsprechender Wahrnehmung der Siedlung.



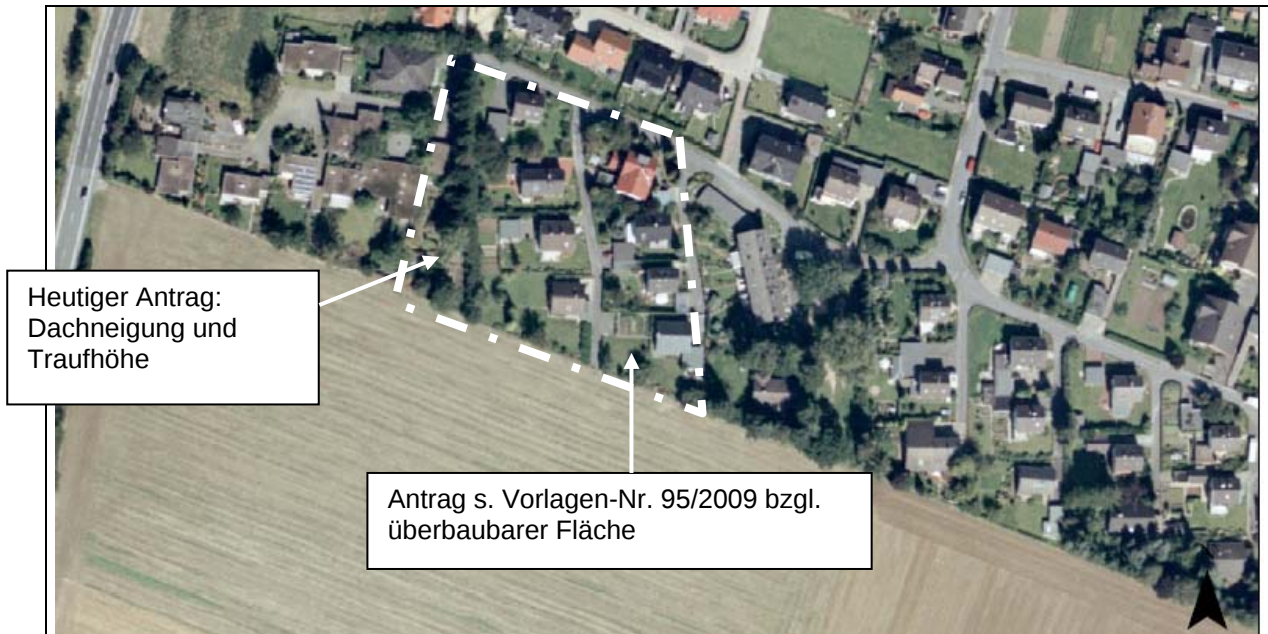
Skizze

Die geplanten Neubauten werden an der Übergangsstelle zwischen einem Flach- bzw. Satteldachbereich stehen. Eine Zulassung von Satteldächern mit bis zu 45° erscheint aus gestalterischen, städtebaulichen Überlegungen an diesem Standort unproblematisch. Eine Ausweitung der Dachform in den Flachdachbereich, wie oben skizziert, bietet sich aus gestalterischer Sicht jedoch nicht an (s.o. Skizze).

Geleitet von diesen Überlegungen und der Tatsache, dass erst im letzten Ausschuss im Bereich des Pappelweges (siehe Vorlagen-Nr. 95/2009) ein Antrag auf Änderung des B-Planes gestellt worden ist, erscheint es aus städtebaulich gestalterischen Gründen sowie aus ökonomischen

¹ Der im Antrag erwähnte Nachbar hat nach Rechtskraft der 2. Änderung sein Dach geändert.

Überlegungen angebracht, die beiden Änderungsverfahren, wenngleich mit unterschiedlichen Änderungsinhalten, zusammen zu legen. Der Geltungsbereich könnte wie folgt aussehen:



Aufgrund der Vielzahl der laufenden Verfahren ist jedoch derzeit nicht einschätzbar, wann eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgen kann.

Es wird daher empfohlen, die Verwaltung mit der Aufstellung einer Bebauungsplanänderung zu beauftragen. Bei einer zeitnahen Umsetzungsvorstellung durch den Antragsteller wird angeregt, die Planung einem externen Planer zu übertragen, bei Kostenübernahme durch den Antragsteller. Sollte der Antragsteller zeitlich unabhängig sein, kann die generelle Überarbeitung durch die Verwaltung erfolgen. Bearbeitungs- und Verfahrenszeiten sind dabei zu bedenken.

Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauserholz“ zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

Aufgrund der Vielzahl der laufenden Verfahren wird der Antrag zurückgestellt bzw. dem Antragsteller empfohlen, für die Planung einen Dritten zu beauftragen.

Schemmel

Anlagen