Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Infrastrukturausschuss	14.04.2016	öffentlich
Rat der Stadt Sassenberg	10.05.2016	öffentlich

Bebauungsplan "Reckstraße" -Vereinfachte Änderung für das Grundstück Reckstr. 14-

In der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 21.01.2016 -Pkt. 13.1 d. N.- ist zur Planungsanfrage auf Umbau des bestehenden Wohnhauses zu einem zweigeschossigen Baukörper mit Flachdach berichtet worden.

Mit Schreiben vom 24.03.2016 ist nunmehr seitens der Architekten Spiekermann, Beelen, ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Reckstraße“ zur Verwirklichung des o. g. zweigeschossigen Baukörpers mit einem Flachdach der Stadt Sassenberg zugeleitet worden.

Als Begründung für den zweigeschossigen Flachdachumbau wird angeführt, dass im Erdgeschoss eine altengerechte Wohnung geplant sei. Das Obergeschoss beinhalte die Wohnung des Antragstellers mit einem schwerbehinderten Kind. Für die Bewegung des Kindes im Obergeschoss ist ein Schienensystem notwendig, das unter der Decke montiert wird. Die Montage dieser Schienen sei nur an einer geraden Decke möglich, somit ein Flachdach unumgänglich.

Um die Einfügung in die Nachbarbebauung trotz der abweichenden Dachform zu gewährleisten, werden die Höhen des Nachbargebäudes aufgenommen und die Traufhöhe des Nachbargebäudes findet sich in der Höhe des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes wieder. Die Oberkante des zurückspringenden Obergeschosses entspreche der Firsthöhe des Nachbargebäudes. Durch den Rücksprung des Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss werde die Fassade in horizontaler Richtung unterteilt, so dass sich eine ähnliche Gliederung, wie bei der eines Gebäudes mit geneigtem Dach ergebe. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass im Baugebiet eine heterogene Bebauung vorhanden ist. Entlang der Straße lasse sich, vor allem im Bereich Reckstr. 14 keine einheitliche Gebäudeflucht erkennen. Auch bei der Dachform/Firstrichtung lasse sich keine einheitliche Linie finden. Die sehr unterschiedliche Bebauungsdichte unterstreiche die Heterogenität des Gebietes. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Reckstraße“ bereits mehrere Änderungen vorgenommen worden seien.

Festzuhalten bleibt weiter, dass für die beantragte Bebauungsplanänderung die Nachbarzustimmungen vorliegen.

Der vorgenannte Antrag der Architekten Spiekermann, Beelen, ist zwischenzeitlich aus städtebaulicher Sicht mit dem Planungsbüro Wolters Partner vorbesprochen worden. Von Frau Wolters wird zur beantragten Änderung ausgeführt, dass die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit vertretbar wäre, da unmittelbar westlich und östlich anschließend im Bebauungsplan südlich der Reckstraße ebenfalls Zweigeschosse zugelassen sind. Entscheidend sei jedoch das städtebauliche Bild, wenn eine Flachdachbebauung sich zwischen die beiden vorhandenen Teildacharchitekturen Reckstr. 12 und 16 einfügen soll. Die vom Architekten vorgelegte Straßenabwicklung zeige jedoch, dass das Bauvorhaben

Reckstr. 14 sich unterhalb der Höhe der Nachbarbebauung entwickelt und die Höhe des niedrigeren Anbaus des Gebäudes Reckstr. 12 aufnimmt. Insofern wäre diese Änderung in der insgesamt heterogenen Umgebung städtebaulich vertretbar. Sicherzustellen sei jedoch, dass im Falle der Aufhebung der Dachneigung 40° bis 50° lediglich die Untergrenze auf 0° herabgesetzt wird, damit die Möglichkeit verbleibe, für die Gebäude Reckstr. 12 und 16 theoretisch auch eine Aufstockung mit Dach vorzunehmen und damit die Angleichung an die Nachbarbebauung zumindest planungsrechtlich offen zu halten. Wichtig sei in diesem Zusammenhang die Festsetzung die Obergrenze des zweigeschossigen neuen Baukörpers Reckstr. 14 (nach Angabe des Architekten auf 7,50 m). Damit wäre die Traufhöhe des angrenzenden Hauses Reckstr. 16 aufgenommen. Unter den vorgenannten Voraussetzungen sei aus städtebaulicher Sicht eine vereinfachte Änderung für das Grundstück Reckstr. 14 vertretbar.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Rat.

Vorschlag der Verwaltung:

„Die Satzung der Stadt Sassenberg über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ‚Reckstraße‘ gem. § 13 BauGB wird gemäß der Anlage zu dieser Niederschrift beschlossen.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und das Nachbareinvernehmen vorliegt.“

DBgm.

EI.