

Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Ortsausschuss Füchtorf	15.11.2021	öffentlich
Infrastrukturausschuss	18.11.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Ströätken"

-Antrag der Anlieger vom 18.09.2021 auf Änderung der textlichen Festsetzungen

Mit Schreiben vom 18.09.2021 beantragen 23 Anlieger der Straßen Im Wiesengrund, An den Kuhlen, Droschkenweg und Ströätken eine Änderung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan FT Nr. 17 „Ströätken“.

Die derzeit geltenden „textlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW“ für diesen Bebauungsplan lauten:

1. Die Dacheindeckung ist mit rotbraunen Dachpfannen auszuführen.
Die Dacheindeckung in dem mit MD* festgesetzten Bereich ist mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen.
2. Alle Außenwandflächen sind in rotbraunem Ziegelmauerwerk, als heller Putzbau oder mit hellem Verblendmauerwerk auszuführen. Hiervon ausgenommen ist der mit MD * festgesetzte Bereich.

Die textlichen Festsetzungen sollen nach dem Wunsch der Antragsteller dahingehend geändert werden, dass die Dacheindeckung im gesamten Bebauungsplangebiet mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen ist. Darüber hinaus soll die Ziffer 2 der Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass zukünftig auch dunkle Verblendmauerwerke und dunkle Putzbauten zulässig sind.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass ein so restriktives Festlegen auf nur eine Farbmöglichkeit für die Dacheindeckung heute nicht mehr zeitgemäß sei und Bauwillige zukünftig flexibler planen könnten. Weiterhin seien auch dunkle Verblendmauerwerke und Putzbauten heute üblich und würden durchaus in ein Dorfgebiet passen.

Bei den angesprochenen Festsetzungen handelt es sich um rein gestalterische Festsetzungen, bei denen die Stadt im Rahmen Ihrer Planungshoheit frei entscheiden kann.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Infrastrukturausschuss.

Nachrichtlich darf an dieser Stelle noch auf den Antrag zweier Anwohner auf Streichung der textlichen Festsetzung Ziffer 4a des Bebauungsplanes „Ströätken“ für die Grundstücke Im Wiesengrund 5 und 7 hingewiesen werden. Diese textliche Festsetzung lautet derzeit: „Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind nur mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen“. Die Antragsteller beantragen die Streichung der Festsetzung nach 4a, um die Möglichkeit alternativer Einfriedungen im Rahmen der genehmigungsfreien Einfriedungen gem. § 62 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW für die Grundstücke zu schaffen.

In den Sitzungen des Ortschaftsausschusses vom 15.02.2021 sowie des Infrastrukturausschusses vom 18.02.2021 wurde hierzu folgender Beschluss gefasst:

„Der Bebauungsplan „Ströätken“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB für die Grundstücke Im Wiesengrund 5 und 7 dahingehend verändert, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach 4a für den vorgenannten Bereich aufzuheben. Zur Übernahme der Planungskosten ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches ein städtebaulicher Vertrag mit den Antragsstellern zu schließen.

Die Verwaltung wird beauftragt zur Absicherung der Planungskosten einen städtebaulichen Vertrag mit den Antragsstellern zu schließen. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf mit den vorgenannten Änderungen zur Anpassung des Bebauungsplanes „Ströätken“ für die vorgenannten Grundstücke zu fertigen. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB durchzuführen.“

Der städtebauliche Vertrag für dieses Verfahren konnte bislang nicht abgeschlossen werden. Weitergehende Verfahrensschritte wurden somit bislang noch nicht durchgeführt.

Vorschlag der Verwaltung:

Alternative 1:

„Der Bebauungsplan „Ströätken“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die „textlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW“ werden dahingehend modifiziert, dass die Dacheindeckung im gesamten Bebauungsplangebiet mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen ist. Darüber hinaus wird die Ziffer 2 der Festsetzungen dahingehend geändert, dass zukünftig auch dunkle Verblendmauerwerke und dunkle Putzbauten zulässig sind.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zur Anpassung des Bebauungsplanes „Ströätken“ zu fertigen. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB durchzuführen.“

Alternative 2:

Der Antrag der Anlieger vom 18.09.2021 wird abgelehnt.

DBgm.

Lan.