

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2013/004
	<b>Status:</b>	öffentlich
<b>TOP:</b>	<b>Datum:</b>	03.01.13
<b>Bebauungsplan BO 25 (Am Kalkofen/ Steingrube), Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück im Kreuzungsbereich Bocholter Straße/ Am Kalkofen</b>		
<b>Federf. Fachbereich:</b>	<b>Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen</b>	
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>	<b>Vorstandsbereich C</b>	
<b>Verfasser/in:</b>	Frau Katja Zayko	
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	13.03.2013	Umwelt- und Planungsausschuss

**Erläuterung:**

Mit Eingang vom 12.11.2012 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage für ein Grundstück im Kreuzungsbereich Bocholter Straße/ Am Kalkofen bei der Stadt Borken beantragt.

Vorab hat der Antragsteller bereits Gestaltungspläne vorgelegt, die außer den unten aufgeführten Verstößen gegen den Bebauungsplan ein komplettes Flachdach – auch für das Hauptgebäude – vorsahen.

Der Bebauungsplan trifft für dieses Grundstück keine Festsetzung zur Dachgestaltung. Pauschal ist für solche Grundstücke vorgesehen, dass sich die Bebauung der Nachbarbebauung anzupassen hat, wenn keine Dachform- oder -neigung vorgesehen ist. Im zugrunde zulegenden Umfeld sind keine entsprechenden Vorbilder gegeben. Daher besteht für eine Abweichung von den diesbezüglichen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine städtebauliche Begründung.

Nachdem dieser Sachverhalt nach mehreren Abstimmungen zwischen Architekt, Bauherren und Verwaltung geklärt werden konnte, hat der Bauherr einen überarbeiteten Entwurf vorgelegt, bei dem das Hauptgebäude nun bebauungsplankonform mit einem flach geneigten Zeltdach ausgestattet ist.

Das Bauvorhaben weicht weiter von den Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 25 in folgenden Punkten ab:

1. Überschreitung der südwestlichen Baugrenze im Eckbereich Am Kalkofen/ Bocholter Straße um ca. 12,00 x 5,00 m und
2. Überschreitung des maximal zulässigen ebenerdigen Flachdachanteils um 43% (maximal zulässig sind 25 % ebenerdige Flachdachanbauten bezogen auf die Grundfläche des Hauptgebäudes).

Von solchen pauschalen Befreiungen- bzw. Abweichungen würden nicht vertretbare Beispiel- bzw. Vorbildwirkung ausgehen. Deshalb erfolgt folgender Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise:

Der unter 1. genannte Punkt kann nicht im Rahmen einer Befreiung in Aussicht gestellt werden, da die gemäß § 31 (2) BauGB erforderlichen Voraussetzungen (u. a. Gründe des Wohls der der Allgemeinheit) nicht vorliegen und der Befreiungstatbestand deutlich über das sich in Borken bewehrte Maß der Befreiungspraxis hinausgeht. Daher wird für den Fall einer Zustimmung im Umwelt- und Planungsausschuss eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes BO 25 vorgeschlagen. Ziel ist, die Baugrenze parallel zur Bocholter Straße in einem Abstand von 5,00 m festzusetzen.

Auch die unter 2. aufgeführte erforderliche Abweichung gemäß § 73 Bauordnung NRW von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der deutlichen Überschreitung des Flachdachanteils kann ebenfalls pauschal nicht in Aussicht gestellt werden und sollte daher nur ausnahmsweise ermöglicht werden.

Die Planung und die Begründungen für die erforderlichen Dispense erläutert Architekt Herr Schäfer im Rahmen der Sitzung (vgl. auch **Anlage 01**).

### **Entscheidungsalternative/n:**

Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Eine Abweichung wird nicht erteilt. Das Bauvorhaben kann in der vorgestellten Form nicht realisiert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Antragsteller trägt die Kosten für eventuell erforderliche externe Gutachten und sich daraus ergebene Maßnahmen.

Das Planverfahren wird von der Stadt Borken durchgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitungen für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes BO 25 (Am Kalkofen) zu treffen. Änderungsinhalt ist eine Verschiebung der Baugrenze auf dem Grundstück im Eckbereich der Bocholter Straße/ der Straße Am Kalkofen auf ein paralleles Maß von 5,00 m zur Bocholter Straße.

Die Überschreitung des maximal zulässigen Flachdachanteils wird im Rahmen einer Abweichung von den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 73 Bauordnung NRW in diesem abgestimmten Einzelfall ausnahmsweise zugelassen.

**Anlage:**

Anlage 01 - BV Haick, 11 S.