

Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III/60 / 61.21.01	2008/094	27.05.2008

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	10.06.2008				
Gemeinderat	24.06.2008				

Bebauungsplan Nr. 3 "Ostesch"

- **Beschluss über die Aufhebung gestalterischer Festsetzungen**
- **Beschluss über eine Gestaltungssatzung**

Beschlussvorschlag:

Aufhebungsbeschluss

Die mit Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 15.08.1973 gem. § 11 BBauGB genehmigten gestalterischen Festsetzungen -Teil 2 - zum Bebauungsplan Nr. 3 „Ostesch“ (Anlage 1) werden aufgehoben.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV.NRW.S. 380) in Verbindung mit § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV.NRW. S. 615) wird die als Anlage 2 beigefügte Gestaltungssatzung beschlossen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Für die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen und den Erlass einer neuen Gestaltungssatzung entstehen keine externen Planerkosten. Die im Zusammenhang mit der vereinbarten Umsetzung der Solarmodule angefallenen Kosten für das Entfernen von 3 Bäumen betragen 685,44 €.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [☐] nein [☒]

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Ostesch“ ist seit dem 27.10.1973 rechtskräftig. Im Zusammenhang mit einer Nachbarbeschwerde zu einem in der Genehmigungsfreistellung behandelten Bauvorhaben ist aufgefallen, dass in den 35 Jahre alten Verfahrensakten zu dem eigentlichen Bebauungsplan mit den zeichnerischen Darstellungen auch die als Anlage 1 beigefügten separaten gestalterischen Festsetzungen existieren.

Diese gestalterischen Festsetzungen sind insbesondere hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten in der Vergangenheit sowohl durch das Kreisbauamt im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen, als auch durch das hiesige Bauamt bei Genehmigungsfreistellungen mangels Kenntnis über das Vorhandensein der Regelungen nicht angewendet worden. So wurde durch das Bauamt des Kreises Warendorf im Jahre 1994 die Errichtung von Dachaufbauten auf einem Wohnhaus baurechtlich genehmigt. Durch das hiesige Bauamt ist im Genehmigungsfreistellungsverfahren in der Zeit von 2000 – 2006 auf 3 weiteren Wohnhäusern in dem Baugebiet der Aufbau von Dachgauben zugelassen worden.

In dem nun aktuellen Fall konnte zwischen den beiden Parteien eine Einigung für einen Verzicht auf den Rückbau der rechtswidrigen Dachaufbauten durch Vereinbarung entsprechender Maßnahmen (Begrünung, Versetzen von Solarmodulen von der nördlichen auf die südliche Dachseite) und Leistung einer Entschädigungszahlung herbeigeführt werden. Durch die im Vorfeld durch das Bauamt nicht vollständig an den Architekten erteilte planerische Auskunft ist seitens der Gemeinde eine Schadenersatzpflicht entstanden. Die gemeindliche Haftpflichtversicherung hat die mit den beiden Parteien vereinbarte Entschädigungsleistung in Höhe von insgesamt 6.000 € übernommen. In dieser Entschädigungszahlung ist nicht die Entfernung von 3 Bäumen enthalten, die aufgrund ihrer ertragsmindernden Wirkung für die noch umzusetzende Solaranlage beseitigt werden mussten. Die Kosten hierfür in Höhe von 685,44 € hat die Gemeinde zu tragen.

Zur Legalisierung der bislang baurechtswidrigen Dachaufbauten wird vorgeschlagen, die gestalterischen Festsetzungen aufzuheben und durch den Erlass einer separaten Gestaltungssatzung, analog den heutigen Festsetzungen in den Neubaugebieten, zu ersetzen. Ein Vertrauensschutz dahingehend, dass es im Laufe der Jahre aufgrund neuer städtebaulicher und gestalterischer Vorstellungen zu keinerlei planungsrechtlichen Änderungen eines Bebauungsplanes kommt, besteht für die Bewohner des Plangebietes nicht. So sind beispielsweise für schon bestehende Baugebiete (Nr. 8A „Am Nachtigallenweg“, Nr. 9 „Frönds Kamp“ etc.) nachträglich Gestaltungssatzungen erlassen worden. Eine Beteiligung der Bewohner des Baugebietes, wie bei der Änderung eines Bebauungsplanes, ist bei dem Erlass einer Gestaltungssatzung gesetzlich nicht vorgesehen.

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter
