

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 63/ti/Sch	13.01.2022	BV/22/3631

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Sonderausschuss Donrath	25.01.2022

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Ortsentwicklung Donrath - Bebauungsantrag Donrather Straße 23,
Weißes Haus**

hier: Antrag vom 12.01.2022, vertreten durch die Ratsmitglieder Tim Salgert (CDU), Frank Trimborn (CDU), Heinz-Gerd Pahl (CDU), Bernhard Riegler (FDP) und Norbert Kicinski (FDP) sowie den sachkundigen Bürger Achim Haas (FDP)

Beschlussvorschlag

Der Sonderausschuss Donrath beschließt:

1. Der Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 12.01.2022 bezüglich der Dachform wird abgelehnt. Der Befreiung bezüglich der Dachform (Flachdach) wird zugestimmt, um zusätzliche Retentionsflächen für Starkregenereignisse zu schaffen und die Möglichkeit der Solarenergienutzung zu optimieren (s. Beschluss zu TOP 3).
2. Der Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 12.01.2022 bezüglich der Absenkung der Gebäudehöhe wird abgelehnt, da ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers für den Bau eines dreigeschossigen Gebäudes plus Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss in der festgesetzten Höhe besteht.
3. Der Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 12.01.2022 bezüglich des Abstands des Neubaus zum Bestandsgebäudes Weißes Haus wird abgelehnt, da ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen besteht. Die Verwaltung wird darauf hinwirken, dass entsprechende Vereinbarungen hinsichtlich der Lärmbelastung des Saales in die Mietverträge aufgenommen werden.

4. Der Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 12.01.2022 hinsichtlich der Neuvermietung der Gaststätte wird abgelehnt, da es sich hier um eine rein privatrechtliche Frage handelt. Eine Einflussnahme der Stadt, an wen die Liegenschaft vermietet wird, ist nicht möglich, solange die Nutzung planungsrechtlich zulässig ist.
5. Der Mietvertrag „Saal Weißes Haus“ ist so zu verhandeln, dass eine uneingeschränkte Nutzungssicherung der amtierenden Vereine zwingend gewahrt bleibt.
6. Eine verbesserte 3D-Visualisierung des BV unter Einbeziehung der Bestandgebäude „Saal Weißes Haus, Gaststätte, Kirche...“ wird im nächsten SoA Donrath vorgestellt.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja	nein	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
einstimmig	mit Stimmenmehrheit				laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung1. Sachverhalt

Auf den beigefügten Antrag wird verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, die Beratung und ggf. auch die Beschlussfassung mit TOP 5 der Tagesordnung, BV/21/3569, zu verbinden.

Zu den einzelnen Punkten des Beschlussvorschlages macht die Verwaltung folgende Anmerkungen:

Dachform

Aus Sicht der Verwaltung ist eine grundsätzliche Entscheidung des Ausschusses herbei zu führen, wie mit der beantragten Abweichung zur Dachform umgegangen werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht sind die Argumente einer einheitlichen und ortstypischen Dachlandschaft mit geneigten Dachformen gegen die klimatischen, wasserwirtschaftlichen und energetischen Vorteile eines begrünten Flachdaches abzuwägen.

Bei geneigten Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dachflächen reduziert sich dieser Wert je nach Substrataufbau erheblich. Neben dem Vorteil einer zeitverzögerten Abgabe des Niederschlagswassers an das Kanalnetz – was durchaus auch über Zisternen erreicht werden kann – wird ein nicht unerheblicher Teil des Wassers durch Verdampfung direkt wieder an die Luft abgegeben und reduziert damit bereits das anfallende Volumen.

Neben der reinen Regenwasserrückhaltung können weitere Vorteile angeführt werden: Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung.

Eine extensive Dachbegrünung wandelt in den Sommermonaten 58 Prozent der Strahlungsbilanz in Verdunstungskälte um und mindert damit die Erwärmung der Umgebungsluft.

Weitere Aspekte sind die CO₂-Reduktion, der Beitrag zum Erhalt der Biodiversität (Vor allem ab einer Substrathöhe von ca. 15 Zentimeter wird bei Dächern, die fachkundig geplant sind und auch eine gewisse Vielfältigkeit und Struktureichtum aufweisen, ein Lebensraum für eine Vielzahl von Arten geschaffen.

Insgesamt erscheinen daher die städtebaulichen Vorteile eines begrünten Daches dem rein gestalterischen Aspekt des Satteldaches zu überwiegen. Da es sich bei dem Gebiet zwischen B484 und Donrather Straße um ein abgeschlossenes neues Quartier handelt, ist eine Angleichung an die vorhandenen Dachformen nicht zwingend städtebaulich geboten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag bezüglich der Dachformen abzulehnen.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan 64 erfolgte nach interfraktioneller Beratung.

In den verschiedenen ausgewiesenen Zonen ist eine Abstufung zur Donrath Straße hin erfolgt. Aufgrund der geringeren Tiefe enthält der Bereich am Weißen Haus nur zwei Bauzonen, weiter nördlich staffelt es sich in drei unterschiedliche Gebiete.

Für das MU1 (Weißes Haus und Saal setzt der Bebauungsplan eine Firsthöhe von 9,00 m und eine Traufhöhe von 6,50 m fest. Im dahinterliegenden MU2 eine Firsthöhe von 13,00 m bei einer Traufhöhe von 9,50 m.

Über diese Höhen hat der Ausschuss bei Satzungsbeschluss verbindlich entschieden. Eine Rücknahme wäre nur in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes möglich. Es ist dann aber davon auszugehen, dass Schadensersatzansprüche entstehen, weil die Grundstückseigentümer die ursprünglich festgesetzte Ausnutzung nicht umsetzen können.

Auch bei einem geneigten Dach wäre Wohnraum im Dachgeschoss realisierbar, wenn auch in reduzierterem Umfang als bei einem Staffelgeschoss mit Flachdach.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag bezüglich der Gebäudehöhe abzulehnen.

Abstand Saal Weißes Haus:

Ein Mindestabstand kann aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze nicht vorgeschrieben werden. Auch dieses hätte im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgen müssen. Eine Reduzierung wäre ebenfalls nur durch Änderung des Bebauungsplanes möglich, mit dem bereits beschriebenen Risiko von Schadensersatzansprüchen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde bereits gutachterlich dargelegt, dass bei einem regelkonformen Betrieb (z.B. geschlossene Fenster nach 22:00 Uhr) Konflikte nicht zu erwarten sind. Zwar können Beschwerden je nach Art der Veranstaltung nicht sicher ausgeschlossen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Veranstaltungen, die derzeit zulässig sind (auch unter Beachtung der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen mit der Nachbarschaft), auch mit der zukünftigen Nutzung verträglich sind. Für die Außengastronomie wird im Regelfall ein Betrieb bis 22:00 Uhr konfliktfrei sein.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag bezüglich der Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen abzulehnen.

Gaststätte:

Die Verwaltung kann die Nutzung als öffentliche Gaststätte nicht vorschreiben. Der Bebauungsplan setzt lediglich eine gewerbliche Nutzung für die Erdgeschossflächen fest. Eine Einflussnahme auf diesen rein privatrechtlichen Vertrag ist nicht möglich, solange die ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zulässig ist.

Mietvertrag:

Hier wird insbesondere auf den nichtöffentlichen Tagesordnungspunkt BV/21/3570 verwiesen.

3D-Visualisierung:

Die Verwaltung würde den Investor dazu entsprechend auffordern und insbesondere die Entscheidung zu Punkt 1 Dachform darin einbeziehen.

Anlage:

Antrag vom 12.01.2022

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Schaffung von Planungssicherheit für Bauherren und Investoren

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Entscheidung über beantragte Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Sicherung der Erschließung

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Personalressourcen, Beratung, Bearbeitung von Anträgen

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung: _____

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

In Vertretung

gez.

Bernhard Esch

Erster Beigeordneter