

Vorlage Nr. 448/07

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 213, Kennwort "Dorfplatz Hauenhorst", der Stadt Rheine**
- Anfrage auf Errichtung von Solaranlagen

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			07.11.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Schröder Frau Gellenbeck	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Am Ziel der Stadt Rheine, die homogene Gestaltung der Dachlandschaft im Bereich der Satzung für das Gebiet „Dorfplatz Hauenhorst“ beizubehalten, wird festgehalten.

Unter Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen bzgl. Farbe besteht für den Antragsteller aktuell schon die Möglichkeit, Photovoltaikzellen zur Nutzung der Sonnenenergie auf seinem Dach anzubringen.

Um die Beurteilung und anschließende Genehmigung ähnlicher Anfragen in Zukunft zu vereinfachen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213, Kennwort „Dorfplatz Hauenhorst“ in der Jahresarbeitsplanung 2008 berücksichtigt, mit dem Ziel, die gestalterischen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass Solarzellen zulässig sind, sofern sie sich farblich der Dachfläche anpassen.

Begründung:

Situation:

Der Antragsteller hat im Baugebiet „Dorfplatz Hauenhorst“ sein Wohngebäude entsprechend den baugestalterischen Festsetzungen am Hessenweg/Brochtruper Straße errichtet. Er beabsichtigt jetzt auf der Südseite seines Gebäudes Photovoltaikzellen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach anzubringen.

Zur Zulässigkeit von Solarkollektoren wird im Bebauungsplan keine Aussage getroffen. Jedoch beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Farbe der Dachflächen sowie zur Farbe von Dachausbauten.

Die Solarzellen sind zum jetzigen Zeitpunkt unter Einhaltung der gestalterischen Bebauungsplanfestsetzungen genehmigungsfähig.

Inhalt / Ziele der Gestaltungssatzung:

Der Bebauungsplan beinhaltet nachfolgende gestalterische Festsetzung (s. Anlage 1):

„Die Dachflächen sind mit rot bis rotbraunen Dachtonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Dachausbauten sind farblich der Dachhaut anzupassen“.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, eine städtebaulich einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Dieses Ziel wurde bislang sehr streng verfolgt und auch überaus erfolgreich umgesetzt wie man in der Örtlichkeit sieht.

Bauanträge mit abweichenden Dachziegelfarben wurden generell unter Bezug auf die textliche Festsetzung abgelehnt. Im Rahmen der Gleichbehandlung gilt dies auch für die Errichtung von Photovoltaikzellen, die von der o.g. Festsetzung abweichen (insbesondere durch die Farbe).

Anliegen der Verwaltung:

Es ist das Bestreben der Stadt Rheine die Satzung für das Gebiet „Dorfplatz Hauenhorst“ beizubehalten um die homogene Gestalt der Dachlandschaft weiterhin sicherzustellen.

Die Stadt Rheine verfolgt auf der anderen Seite aber auch das Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien durch private Haushalte zu unterstützen.

Da es jedoch nur in drei Bereichen im Stadtgebiet Rheine, u.a. noch im Wohnpark Mesum und im Bebauungsplan Gronauer Str. / Thieberg ähnliche Gestaltungsfestsetzungen gibt, wird die Anpassung an die gestalterischen Festsetzungen nicht als unzumutbare Härte angesehen.

Alternative Lösungsansätze:

Es bieten sich im Umgang mit der Anfrage auf Errichtung von Photovoltaikzellen im Bereich der Gestaltungssatzung Dorfplatz Hauenhorst folgende Alternativen:

1. Beibehaltung der Gestaltungssatzung

Die Festsetzungen und Ziele der Satzung werden unverändert beibehalten.

Um Sicherheit im Umgang mit ähnlichen Anfragen zu erhalten, sollten die gestalterischen Festsetzungen dahingehend ergänzt werden, dass Solarzellen unter Einhaltung der Festsetzungen genehmigungsfähig sind.

Folge für den Antragsteller:

Das Aufbringen von Solarkollektoren ist auf den Dachflächen unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben zulässig (farbige Folie, Anpassung bzw. Integration in die Dachhaut).

Voraussichtlich ergeben sich hierdurch höhere Kosten für den Bauherren. Die genauen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage sind einzelfallabhängig.

Anmerkung:

Möglicherweise wird der zu erhaltende Charakter der Siedlung durch die beschriebene Maßnahme gestört. Die Solarzellen - selbst wenn sie die selbe Farbe wie das Dach haben und in die Dachfläche integriert sind – könnten sich aufgrund ihrer andersartigen Oberflächenbeschaffenheit und -gliederung von den übrigen Dachflächen optisch abheben.

Diese mögliche Folge ist aber grundsätzlich besser mit den Gestaltungszielen vereinbar, als der Einsatz von schwarz-grauen Solarzellen auf einer ansonsten roten Dachfläche.

→ Dieser Vorschlag ermöglicht die Errichtung und Nutzung der Solarzellen und die Beibehaltung der Gestaltungsfestsetzungen.

2. Änderung des Bebauungsplanes inkl. Gestaltungssatzung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in der Jahresarbeitsplanung 2008 berücksichtigt.

Die Satzung wird dahingehend ergänzt, dass Dachaufbauten, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien dienen, von den Festsetzungen der Satzung ausgenommen werden, d.h. sie können ohne separate Farbfolie in schwarz / blauer Farbe angebracht werden.

Zusätzlich zu dieser Ergänzung wird eine Festsetzung getroffen, mit der die maximale Fläche, auf der die Solarzellen auf dem Dach angebracht werden dürfen, begrenzt wird. Eine Unterordnung zur Gesamtdachfläche ist in diesem Fall anzuraten.

Folge für den Antragsteller:

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens können Photovoltaikzellen ohne farbliche Einschränkungen auf der Dachhaut angebracht werden, sodass die Nutzung von Solarenergie nicht durch gestalterische Vorgaben verteuert wird.

Anmerkung:

Die Auswirkung dieses Vorschlages ist, dass die derzeit homogene Dachlandschaft durch die dunklen Solaranlagen aufgelöst wird und es dann auch problematisch wird, die Festsetzung im Bezug auf die Dachziegelfarbigkeit beizubehalten, da die grundsätzliche Zielrichtung auf eine einheitliche Dachfarbe nicht mehr durchgehalten werden kann.

→ Dieser Vorschlag widerspricht den generellen Zielen der Gestaltungssatzung.

3. Ausnahme einer Bauzeile aus der Gestaltungssatzung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in der Jahresarbeitsplanung 2008 berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass für die Bauzeile entlang des Hessenweges, in der das Gebäude des Antragstellers liegt, eine Ausnahme von den gestalterischen Festsetzungen erfolgt und die Errichtung von schwarz-grauen Solarzellen möglich wird. Außerdem erfolgt eine Festsetzung der maximalen Dachfläche, auf der die Solarzellen angebracht werden dürfen.

Folge für den Antragsteller:

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens können Photovoltaikzellen ohne farbliche Einschränkungen auf der Dachhaut angebracht werden, sodass die Nutzung von Solarenergie nicht durch gestalterische Vorgaben verteuert wird.

Anmerkung:

→ Dieser Vorschlag verschiebt die generelle Problematik zum Umgang mit Solarzellen innerhalb von Gestaltungssatzungen auf eine nächste Anfrage in einem anderen Bereich des Bebauungsplanes. Hier stellt sich ganz klar ein Abgrenzungsproblem, durch das wiederum die gesamte Gestaltungssatzung aus städtebaulicher Sicht in Frage gestellt wird.

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 213 „Dorfplatz Hauenhorst“

Anlage 2 – Fotomontage