

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0465

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

Ahaus, 24.03.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	20.04.2016	TOP: 7	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen auf dem Grundstück Eichendorffstraße 16

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Das Vorhaben Eichendorffstraße 16 wird unter der Voraussetzung gebilligt, dass die Stellplätze dreiseitig mit einer Hecke eingefriedet werden. Die Höhe der Hecke beträgt 50 bis 80 cm. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

Sachdarstellung

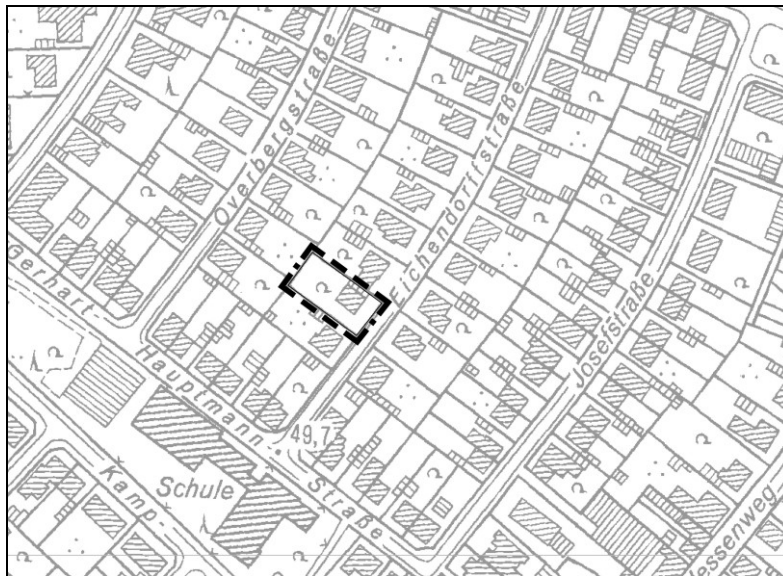
Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen auf dem Grundstück Eichendorffstraße 16. Ein entsprechender Bauantrag wird bei der Stadt unter dem Aktenzeichen 630 B 0301/13 geführt.

Abbildung 1: Luftbild (2014)



Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung

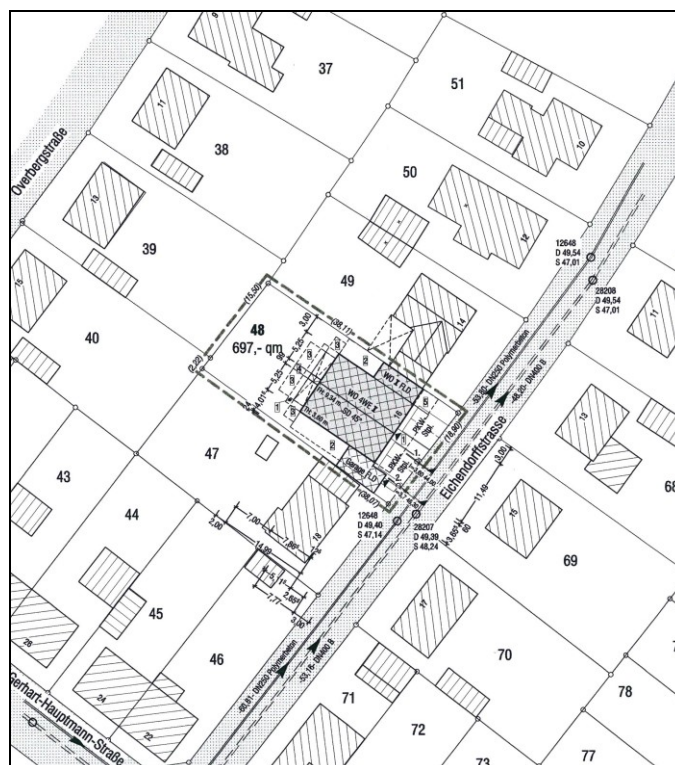
Abbildung 2: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Das vorhandene Einfamilienhaus soll abgebrochen werden. Die Abbruchgenehmigung ist zwischenzeitlich erteilt.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Bauantragsunterlagen

Bei dem Neubau handelt es sich um ein eingeschossiges Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit¹. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 697 m² beträgt die Grundflächenzahl ca. 0,3. Das Gebäude steht giebelständig zur Straße. Die äußere Gestaltung ist ortstypisch: rotes Verblendmauerwerk und dunkle Dacheindeckung. Die vier Stellplätze sind im Vorgartenbereich in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Abbildung 4: Ansicht Eichendorffstraße (unmaßstäblich)



Quelle: Bauantragsunterlagen

Die Wohnfläche der beiden Wohnungen im Erdgeschoss beträgt 62 m² bzw. 82 m², die Wohnfläche der beiden Wohnungen im Obergeschoss jeweils 53 m².

Planungsrechtliche Beurteilung

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (.....); das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Danach ist das **Vorhaben zulässig**.

Abbildung 5: Eichendorffstraße, Blickrichtung Gerhard-Hauptmann-Straße



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

¹ Nach § 2 (5) Satz 3 BauO NRW ist ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat.

Beurteilung nach den Grundsätzen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten

Ergänzend zu der planungsrechtlichen Beurteilung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17. März 2016 beschlossen, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten die Zulässigkeit von Wohngebäuden an folgenden Grundsätzen auszurichten:

1. Zur Sicherung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, ist auf zwei, im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt.
2. Zur behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten - insbesondere auch unter Berücksichtigung der sich ändernden Wohnbedürfnisse der ortsansässigen älteren Menschen – können entlang der Haupteerschließungsstraßen auch kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf vier, im Übrigen auf zwei Wohnungen beschränkt ist.

Danach ist das **Vorhaben nicht zulässig**. Zwar wird die Anzahl der Wohnungen i. S. von Grundsatz 2 nicht überschritten. Allerdings handelt es sich bei der Eichendorffstraße nicht um eine Haupteerschließungsstraße.

Ergänzende städtebauliche Beurteilung

Ergänzend zu den Grundsätzen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

1. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich rechnerisch wie gestalterisch in einem Bereich, der für die Eigenart der näheren Umgebung wie auch für neuere Einfamilienhausgebiete typisch ist. Gleiches gilt sinngemäß für die äußere Gestaltung des Wohngebäudes.
2. Die Eichendorffstraße ist zwar keine Haupteerschließungsstraße. Allerdings ist der Straßenraum mit einem Querschnitt von 8 m deutlich breiter als Wohnstraßen in neueren Einfamilienhausgebieten, die regelmäßig mit einem Querschnitt von 6,75 m geplant werden.
3. Das Grundstück liegt im Josefsviertel. Kleinere Mehrfamilienhäuser sind typisch für das Josefsviertel, auch wenn es in der Eichendorffstraße selber keine Mehrfamilienhäuser gibt.
4. Zwar entspricht die Senkrechtaufstellung der Stellplätze im Vorgartenbereich nicht den üblicherweise geltenden Grundsätzen (siehe Exkurs). Ungeachtet dessen wird die geplante Anordnung der Stellplätze **ausnahmsweise** als **städtebaulich vertretbar** angesehen, wenn
 1. keine Garagen oder überdachten Stellplätze errichtet werden,
 2. die Stellplätze nicht zusammenhängend angeordnet werden, sondern jeweils zwei Stellplätze beidseitig des Zugangsbereichs und
 3. die Stellplätze dreiseitig mit einer Hecke eingefriedet werden, die 50 bis 80 cm hoch ist. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze wie beispielsweise Rotbuche zu verwenden.

Auf diese Weise können die nachteiligen Auswirkungen auf die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes weitestgehend ausgeglichen werden. Nutzungen im Straßenraum, insbesondere Straßenbäume und Parkplätze, sind nicht berührt. Die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs, insbesondere durch rückwärts ausparkende Kraftfahrzeuge, ist in Wohnstraßen zu vernachlässigen.

Andere, ebenfalls abwägungserhebliche Belange, beispielsweise die Einhaltung der faktischen Baugrenzen, sind nicht berührt.

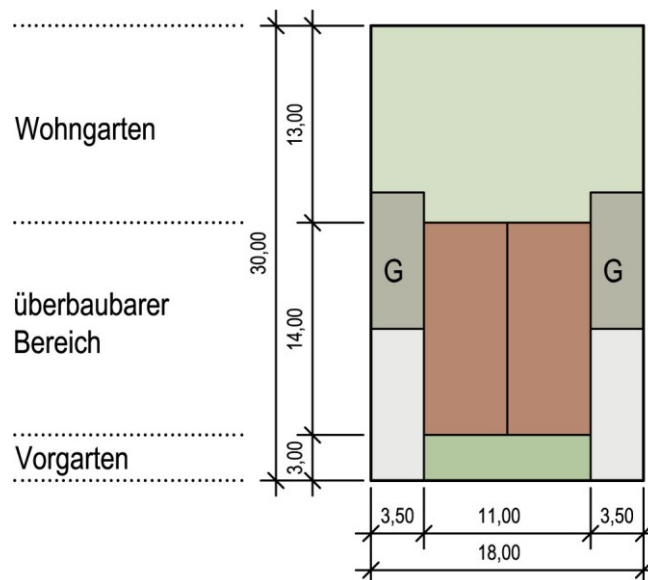
Exkurs: Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf Einfamilienhausgrundstücken

Für die Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf Einfamilienhausgrundstücken gelten folgende **Grundsätze**:

1. Anordnung der Stellplätze und Garagen in den Seitenbereichen

Stellplätze und Garagen sollen in den Seitenbereichen der Wohnhäuser hergestellt werden. Die Anordnung entsprechend dem vorstehenden Grundsatz gewährleistet eine optimale Zuordnung von Stellplatz/Garage und Wohnhaus ohne die Wohnruhe in den Wohngärten oder die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes zu beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung der Einschränkung, dass die Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einfamilienhäusern auf maximal zwei Wohnungen sowie bei Doppelhaushälften auf maximal eine Wohnung begrenzt ist, ist in den Seitenbereichen i. d. R. ausreichend Platz, um dem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen.

Abbildung 1: Anordnung der Stellplätze und Garagen in den Seitenbereichen



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

2. Freihaltung der Vorgartenbereiche von Stellplätzen und Garagen

Die straßenbildprägenden Teile der Freiflächen auf den Wohngrundstücken sollen begrünt und nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden dürfen.

3. Freihaltung der Wohngartenbereiche von Stellplätzen und Garagen

Angesichts der nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnruhe sollen Stellplätze und Garagen nicht in Höhe der Wohngärten angeordnet werden, die regelmäßig auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke angelegt werden.

4. Erschließung von Stellplätzen und Garagen über eine Grundstückszufahrt

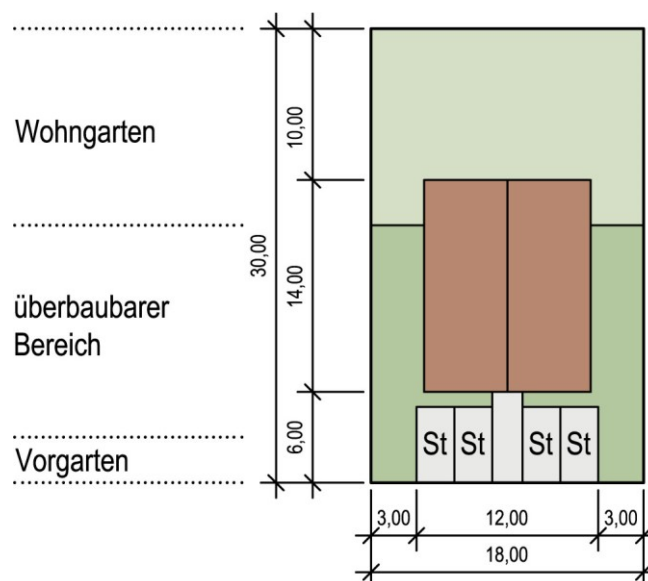
Stellplätze und Garagen, die in Senkrechtaufstellung unmittelbar an eine öffentliche Straße angeschlossen sind, können

- die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs, insbesondere durch rückwärts ausparkende Kraftfahrzeuge, sowie
- die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes erheblich beeinträchtigen. Letzteres gilt insbesondere für Stellplatzanlagen, deren Einstellplätze mehr oder weniger über die gesamte Grundstücksbreite angeordnet sind. Aus diesem Grunde sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich über eine Zufahrt zu erschließen.

Städtebauliche Beurteilung der Stellplatzanordnung auf dem Grundstück Eichendorffstraße 16

Gemessen an den v. g. Grundsätzen weicht bei dem in Rede stehenden Vorhaben die geplante Anordnung der Stellplätze (siehe Abbildung 2) von folgenden Grundsätzen ab:

Abbildung 2: Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich, Variante Senkrechtaufstellung ohne Eingrünung



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Nicht berücksichtigte Grundsätze:

- Grundsatz 1 Anordnung der Stellplätze und Garagen in den Seitenbereichen
- Grundsatz 2 Freihaltung der Vorgartenbereiche von Stellplätzen und Garagen
- Grundsatz 4 Erschließung von Stellplätzen und Garagen über eine Grundstückszufahrt

Berücksichtigte Grundsätze:

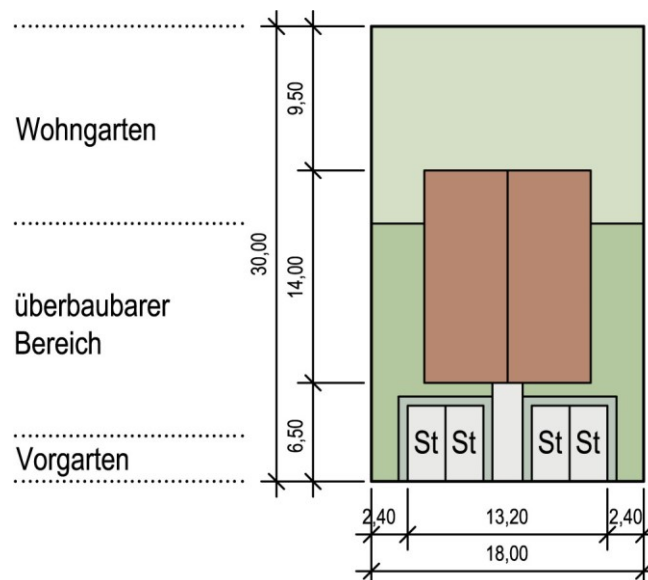
- Grundsatz 3 Freihaltung der Wohngartenbereiche von Stellplätzen und Garagen

Hintergrund ist, dass bei Wohnhäusern mit einer größeren Zahl von Wohnungen die Fläche in den Seitenbereichen regelmäßig zu klein ist, um dem erhöhten Flächenbedarf für die Unterbringung der Stellplätze und Garagen i. S. von Grundsatz 1 Rechnung zu tragen.

Ungeachtet dessen wird die vorgesehene Senkrechtaufstellung im Vorgartenbereich **ausnahmsweise** als **städtebaulich vertretbar** angesehen, wenn

1. keine Garagen oder überdachten Stellplätze errichtet werden,
2. die Stellplätze nicht zusammenhängend angeordnet werden, sondern jeweils zwei Stellplätze beidseitig des Zugangsbereichs und
3. die Stellplätze dreiseitig mit einer Hecke eingefriedet werden, die 50 bis 80 cm hoch ist. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze wie beispielsweise Rotbuche zu verwenden.

Abbildung 3: Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich, Variante Senkrechtaufstellung mit Eingrünung



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

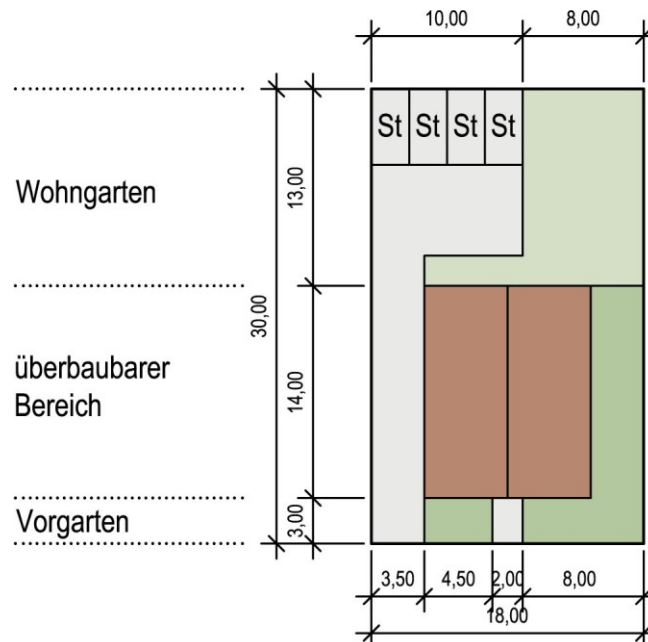
Auf diese Weise können die nachteiligen Auswirkungen auf die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes weitestgehend ausgeglichen werden. Nutzungen im Straßenraum, insbesondere Straßenbäume und Parkplätze, sind nicht berührt. Die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs, insbesondere durch rückwärts ausparkende Kraftfahrzeuge, ist in Wohnstraßen zu vernachlässigen.

Andere, ebenfalls abwägungserhebliche Belange, beispielsweise die Einhaltung der faktischen Baugrenzen, sind nicht berührt.

Denkbare **Alternativen** kommen aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

1. Anordnung der Stellplätze im Wohngartenbereich

Abbildung 4: Anordnung der Stellplätze im Wohngartenbereich



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Nicht berücksichtigte Grundsätze:

- Grundsatz 1 Anordnung der Stellplätze und Garagen in den Seitenbereichen
- Grundsatz 3 Freihaltung der Wohngartenbereiche von Stellplätzen und Garagen

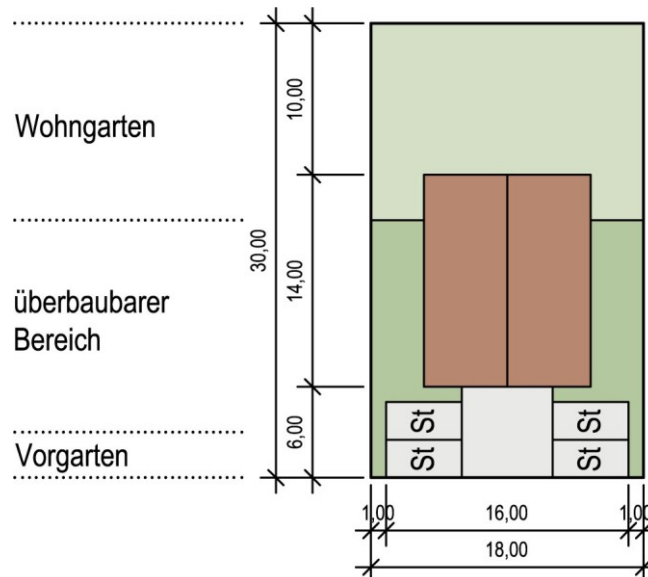
Berücksichtigte Grundsätze:

- Grundsatz 2 Freihaltung der Vorgartenbereiche von Stellplätzen und Garagen
- Grundsatz 4 Erschließung von Stellplätzen und Garagen über eine Grundstückszufahrt

Die Alternative wird nicht weiter verfolgt, weil der Sicherung des Grundsatzes 3 "Freihaltung der Wohngartenbereiche von Stellplätzen und Garagen" gegenüber den anderen Grundsätzen ein höheres Gewicht beigemessen wird.

2. Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich in Horizontalaufstellung

Abbildung 5: Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich, Variante Horizontalaufstellung ohne Eingrünung



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Nicht berücksichtigte Grundsätze:

- Grundsatz 1 Anordnung der Stellplätze und Garagen in den Seitenbereichen
- Grundsatz 2 Freihaltung der Vorgartenbereiche von Stellplätzen und Garagen

Berücksichtigte Grundsätze:

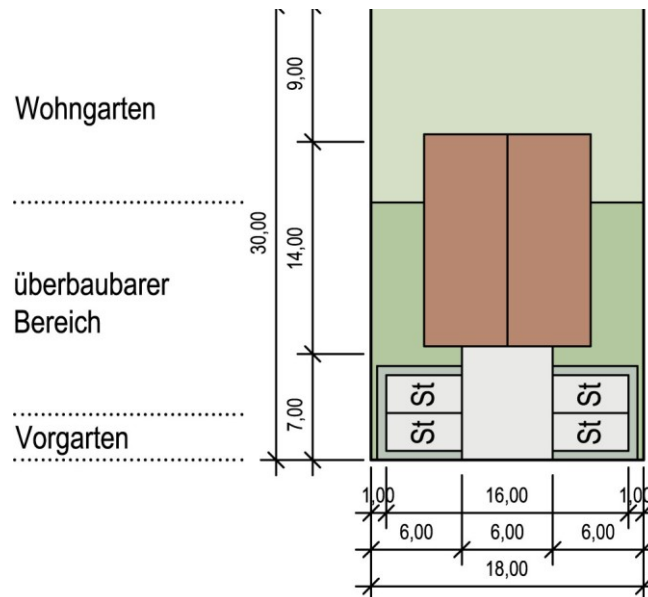
- Grundsatz 3 Freihaltung der Wohngartenbereiche von Stellplätzen und Garagen
- Grundsatz 4 Erschließung von Stellplätzen und Garagen über eine Grundstückszufahrt

Grundsätzlich wird der Variante "Horizontalaufstellung" gegenüber der Variante "Senkrechtaufstellung" der Vorzug gegeben, da sie zwei von vier Grundsätzen berücksichtigt. Die Variante "Senkrechtaufstellung" berücksichtigt lediglich einen von vier Grundsätzen. Voraussetzung ist, dass

1. keine Garagen oder überdachten Stellplätze errichtet werden,
2. die Stellplätze über eine Zufahrt erschlossen werden,
3. die Stellplätze umlaufend mit einer Hecke eingefriedet werden, die 50 bis 80 cm hoch ist. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze wie beispielsweise Rotbuche zu verwenden.

Für die Variante "Horizontalaufstellung mit Eingrünung" wird eine Fläche von ca. 7 x 18 m benötigt (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich, Variante Horizontalaufstellung mit Eingrünung



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Im vorliegenden Fall ist die Variante "Horizontalaufstellung mit Eingrünung" nur zu realisieren, wenn die geplante Vorgartentiefe von 6 m auf 7 m erhöht wird; in diesem Zusammenhang wird der Einhaltung der vorderen, für die Eichendorffstraße typischen Bauflucht ein höheres Gewicht beigemessen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein