Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0468

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 01.04.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**20.04.2016**	**TOP: 9**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen auf dem Grundstück Schützenstraße 16

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Das Vorhaben Schützenstraße 16 wird unter der Voraussetzung gebilligt, dass

a) das zweite Vollgeschoss die Höhe nach § 2 (5) Satz 1 BauO NRW über weniger als 80 v. H. seiner Grundfläche hat,

b) die Außenwände als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun und rotblau hergestellt werden,

c) das Dach mit einfarbigen, nicht glasierten Dachziegeln in einem orange-roten oder anthraziten Farbton eingedeckt wird und

d) die Stellplätze umlaufend - mit Ausnahme der Zufahrt - mit einer Hecke eingefriedet werden. Die Höhe der Hecke beträgt 50 bis 80 cm. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

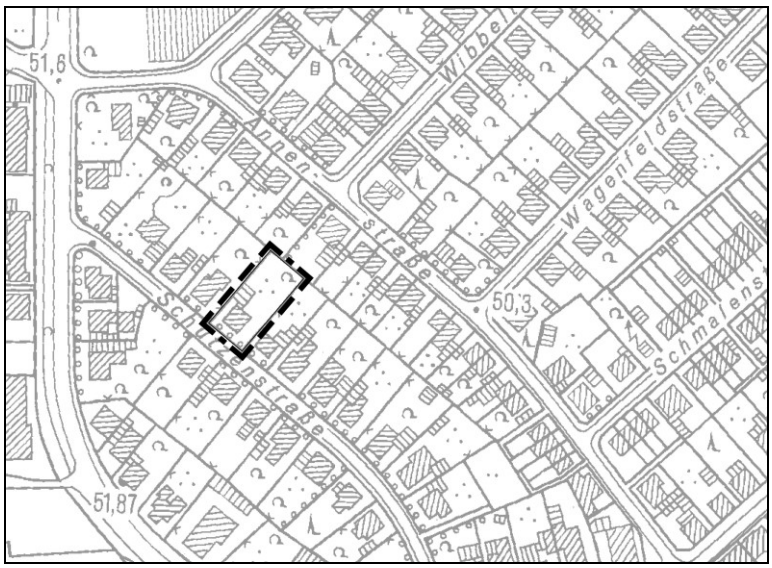
Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen auf dem Grundstück Schützenstraße 16. Das vorhandene Einfamilienhaus soll abgebrochen werden. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid wird bei der Stadt unter dem Aktenzeichen 630 A 0930/14 geführt.

Abbildung 1: Luftbild (2014)

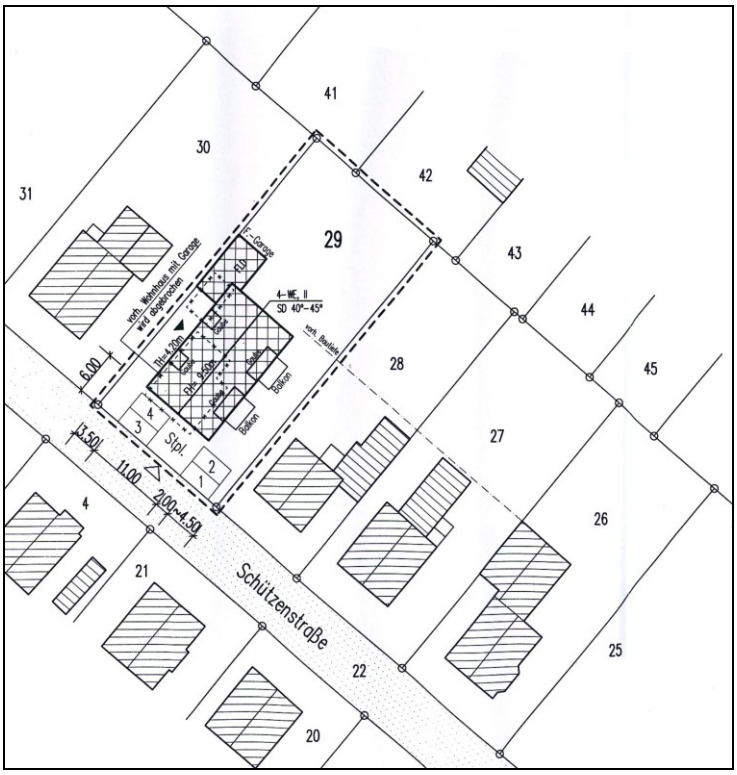
Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung

Abbildung 2: Übersichtsplan



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Abbildung 3: Lageplan



Quelle: Bauantragsunterlagen

Bei dem Neubau handelt es sich um ein zweigeschossiges Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss oberhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit[1]. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 880 m² beträgt die Grundflächenzahl ca. 0,2. Die Traufwandhöhe ist mit max. 4,20 m, die Firsthöhe mit max. 9,50 m und die Dachneigung mit 40 bis 50° angegeben. Das Gebäude steht giebelständig zur Straße. Weitere Angaben zur äußeren Gestaltung des Gebäudes werden nicht gemacht.

Die vier Stellplätze sind im Vorgartenbereich in Horizontalaufstellung angeordnet.

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. Nach überschlägiger Prüfung wäre das **Vorhaben zulässig**, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

[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.

Abbildung 4: Schützenstraße Blickrichtung Wessumer Straßer

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

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 Haupterschließungsstraßen 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 Schützenstraße nicht um eine Haupterschließungsstraße.

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 würde sich rechnerisch wie gestalterisch in einem Bereich bewegen, der für die Eigenart der näheren Umgebung wie auch für neuere Einfamilienhausgebiete typisch ist, wenn das zweite Vollgeschoss die Höhe nach § 2 (5) Satz 1 BauO NRW über weniger als 80 v. H. seiner Grundfläche hat. Diese Beschränkung gilt in neueren Einfamilienhausgebieten für den in Rede stehenden Wohnhaustyp. Ein darüber hinaus gehender Dachgeschossausbau im "Korsett" eines Satteldaches ist regelmäßig abzulehnen,

    a) aus gestalterischen Gründen

    Begründung:
    Oberhalb der eingezogenen Grenze für den Dachgeschossausbau

    - wird ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als zweigeschossiges Gebäude wahrgenommen,
    - ist ein Satteldach kaum mehr wahrnehmbar.

    b) aus Kostengründen

    Begründung:
    Das unmaßstäbliche Aufreißen der Dächer ist tendenziell kostentreibend, weil sich die Bauform immer weiter von einer kompakten, tendenziell kostensparenden Bauform entfernt.

2. Unter gestalterischen Gesichtspunkten würde sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wenn

    a) die Außenwände als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun und rotblau hergestellt werden und

    b) das Dach mit einfarbigen, nicht glasierten Dachziegeln in einem orange-roten oder anthraziten Farbton eingedeckt wird.

3. Die Schützenstraße ist zwar keine Haupterschließungsstraße. 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.

4. Das Grundstück liegt am Rande des Josefsviertels. Kleinere Mehrfamilienhäuser sind typisch für das Josefsviertel, auch wenn in der Schützenstraße selber keine Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

5. Die Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich entspricht nicht den üblicherweise geltenden Grundsätzen (siehe Exkurs in Sitzungsvorlage V/2016/0465). Ungeachtet dessen wird die geplante Anordnung der Stellplätze **ausnahmsweise** als **städtebaulich vertretbar** angesehen, wenn

    a) keine Garagen oder überdachten Stellplätze errichtet werden und

    b) die Stellplätze umlaufend - mit Ausnahme der Zufahrt - 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.

6. Die Einfriedung der Stellplatzanlage hat zur Folge, dass sich der Abstand zwischen der Straße und dem Wohngebäude von 6 auf ca. 7 m vergrößert. Dieses Zurücktreten hinter die bestehende Bauflucht wird insgesamt noch als städtebaulich vertretbar angesehen, weil der Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 6 m deutlich tiefer ist, als in neueren Einfamilienhausgebieten, in denen regelmäßig mit einer Vorgartentiefe von 3 m geplant wird. Die faktische hintere Baugrenze ist nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein