Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0466

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 31.03.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**20.04.2016**	**TOP: 8**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen auf dem Grundstück Josefstraße 32a

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Das Vorhaben Josefstraße 32a wird unter der Voraussetzung gebilligt, dass

1. keine Garagen oder überdachten Stellplätze errichtet werden,
2. 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.

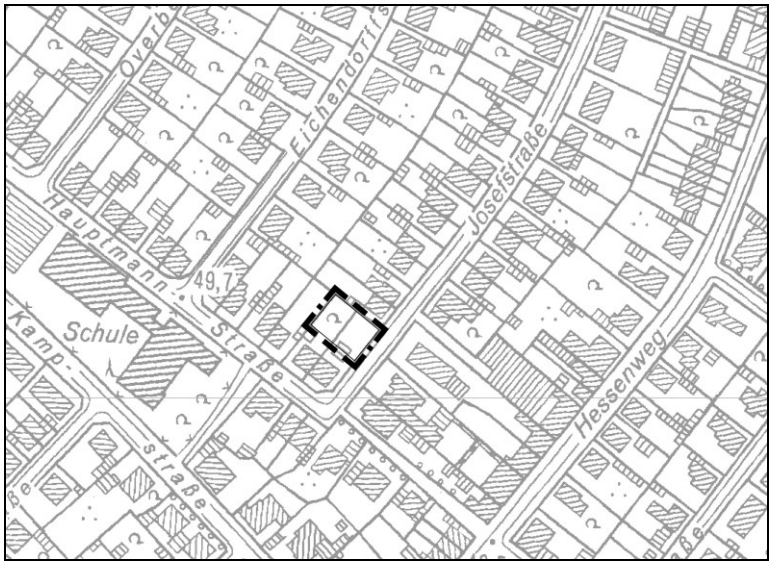
Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen auf dem Grundstück Josefstraße 32a. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid wird bei der Stadt unter dem Aktenzeichen 630 A 0953/14 geführt.

Abbildung 1: Luftbild (2014)

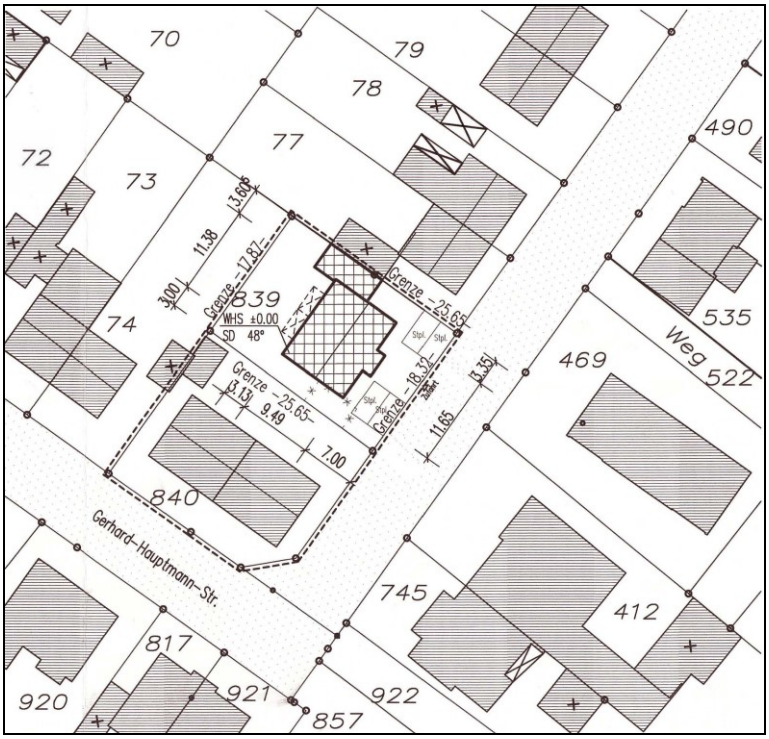
Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung

Abbildung 2: Übersichtsplan



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Abbildung 3: Lageplan



Quelle: Antragsunterlagen

Bei dem Neubau handelt es sich um ein zweigeschossiges Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit[1]. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 465 m² beträgt die Grundflächenzahl ca. 0,3. Das Gebäude steht traufständig zur Straße.

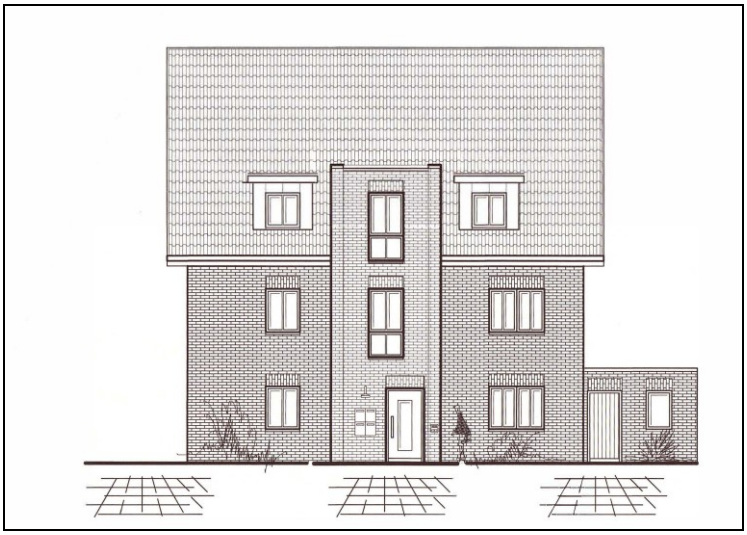
[1] Nach § 2 (5) Satz 3 BauO NRW ist ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat.

Die äußere Gestaltung ist ortstypisch:

- Fassaden: rotes Verblendmauerwerk
- Dach: Steildach mit 48°, Dachziegel in einem roten oder anthraziten Farbton

Die vier Stellplätze sind im Vorgartenbereich in Horizontalaufstellung angeordnet.

Abbildung 4: Ansicht Josefstraße



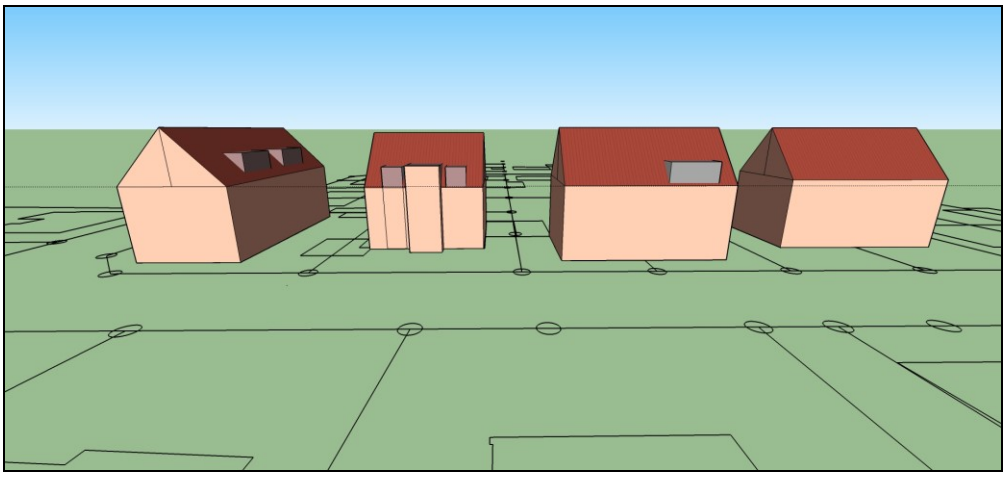
Quelle: Antragsunterlagen

Die Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss beträgt 79 m², die Wohnfläche der Wohnung im Obergeschoss 77 m². Die Wohnfläche der beiden Wohnungen im Dachgeschoss/Spitzboden beträgt jeweils 49 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: Baumassendarstellung



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Abbildung 4: Josefstraße, Blickrichtung Gerhart-Hauptmann-Straße

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 Josefstraße 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 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 Josefstraße ist zwar keine Haupterschließungsstraße. Allerdings ist der Straßenraum mit einem Querschnitt von 10 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.
4. Zwar entspricht die Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich 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
    1. keine Garagen oder überdachten Stellplätze errichtet werden,
    2. die Stellplätze über eine Zufahrt erschlossen werden,
    3. 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.

Andere, ebenfalls abwägungserheblich Belange, beispielsweise die Einhaltung faktischer Baugrenzen, sind nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein