

Ahaus, 18.01.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **31.01.2017** **TOP Ö** **12**

Beratungsgegenstand

Errichtung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 7 Wohnungen auf dem Grundstück Quantwicker Straße 5

Beschlussvorschlag

Die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 7 Wohnungen auf dem Grundstück Quantwicker Straße 5 wird in der vorgestellten Fassung gebilligt / nicht gebilligt.

Sachdarstellung

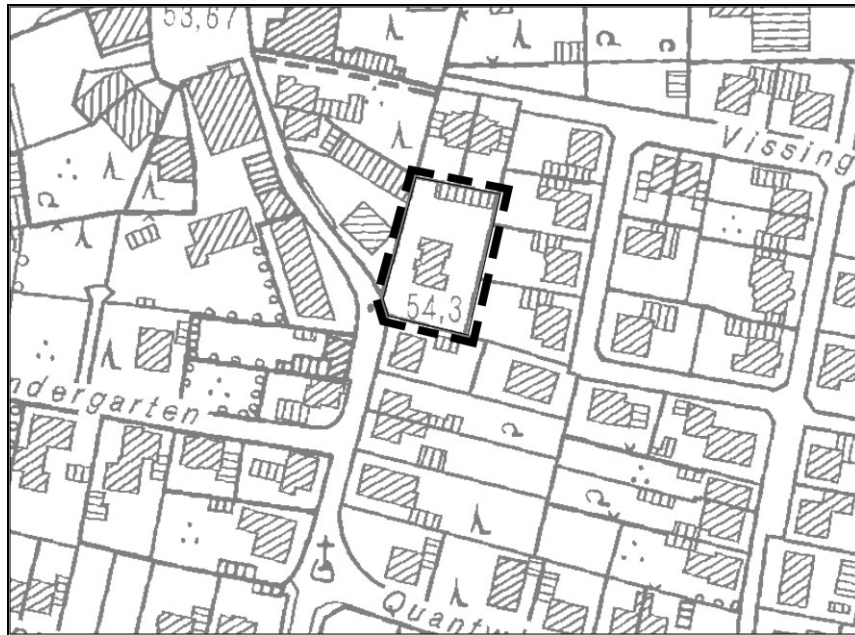
Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit drei bzw. vier Wohnungen auf dem Grundstück Quantwicker Straße 5 (siehe Abbildung 1 und 2).

Abbildung 1: Luftbild (2015)



Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung

Abbildung 2: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Das Grundstück hat eine Größe von 1.170 m² und ist mit einem zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhaus bebaut, dass Mitte der 1970er Jahre errichtet wurde (siehe Abbildung 3).

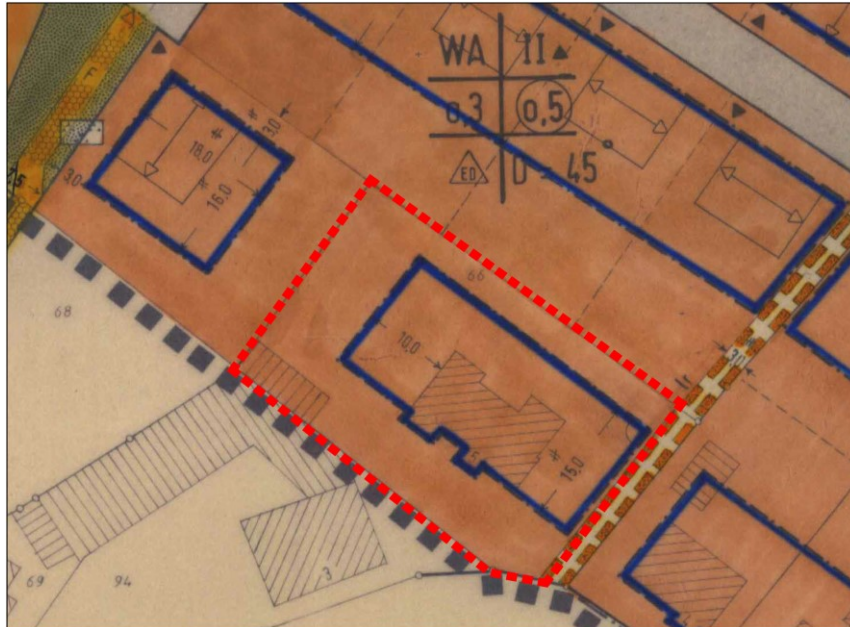
Abbildung 3: Ansicht Wohnhaus Quantwicker Straße 5



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 4 – Vissings Kamp – (siehe Abbildung 4). Der Bebauungsplan ist am 23.10.1992 rechtskräftig geworden.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 33 Teil 4 – Vissings Kamp – (Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die wesentlichen Festsetzungen für dieses Grundstück sind:

Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. der BauNVO 1990
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5
Vollgeschosse:	II, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist
Bauweise:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachneigung:	45° +/- 2° zwingend

Nach den Plänen des Vorhabenträgers (siehe Abbildung 5 und 6) soll das vorhandene Einfamilienhaus abgebrochen werden. Bei den Neubauten handelt es sich um zwei eingeschossige Wohnhäuser mit jeweils zwei Dachgeschossen. Das untere Dachgeschoss ist jeweils ein Vollgeschoss, das obere Dachgeschoss liegt unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit¹. Unter Berücksichtigung einer Grundstücksgröße von jeweils 585 m² beträgt die Grundflächenzahl ca. 0,26. Die Firsthöhe beträgt 11,25 m, die Traufwandhöhe 4,39 m. In Haus 1 sind drei Wohnungen, in Haus 2 vier Wohnungen untergebracht.

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 5: Lageplan (Vorentwurf)



Quelle: Weitkamp + Partner

Abbildung 6: Systemschnitt (Vorentwurf)



Quelle: Weitkamp + Partner

Die Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss von Haus 1 beträgt ca. 93 m². Die Wohnfläche der beiden Wohnungen im Erdgeschoss von Haus 2 beträgt ca. 49 m² bzw. ca. 52 m². Die Wohnflächen der Wohnungen im 1. Dachgeschoss von beiden Häusern liegen bei ca. 97 m², im 2. Dachgeschoss bei ca. 51 m².

Planungsrechtliche Beurteilung

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 30 (1) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Danach ist das **Vorhaben zulässig**.

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 2016² 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, 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 **widerspricht das Vorhaben den v. g. Grundsätzen**. Zwar wird die Anzahl der Wohnungen i. S. von Grundsatz 2 nicht überschritten. Allerdings handelt es sich bei der Quantwicker Straße nicht um eine Haupterschließungsstraße.

Nach dem Grundsatzbeschluss vom 17.03.2016 ist dem Ausschuss Gelegenheit zu geben, bei Vorhaben, die von den v. g. Grundsätzen abweichen, über die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine

² siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.03.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0408)