

## **Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0721**

**Zuständig:** Fachbereich Bauordnung  
**Verfasser:** Rörick, Michael



Ahaus, 01.03.2017

### **Beratungsfolge**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr**      **16.03.2017**      **TOP Ö**      **11.1**

### **Beratungsgegenstand**

**Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten, eines Einfamilienhauses und 7 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Lange Straße 37**

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Bauvorhaben den Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes entspricht und die Genehmigung zu erteilen ist.

### **Sachdarstellung**

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, eines Einfamilienhauses mit Nebenanlage und 7 PKW Stellplätzen auf dem Grundstück Lange Straße 37. Das Grundstück hat eine Größe von 803 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 – Vor Pastors Busch – 1. Änderung, der am 21.02.1994 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan trifft für den vorderen Bereich des Grundstücks, auf dem das Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden soll, folgende Festsetzungen:

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Art der Nutzung:     | Mischgebiet im Sinne der BauNVO 1990 |
| Grundflächenzahl:    | 0,6                                  |
| Geschossflächenzahl: | 1,2                                  |
| Vollgeschosse:       | II                                   |
| Traufhöhe            | 7,50 m                               |
| Bauweise:            | geschlossen                          |
| Dachneigung:         | 40°-50°                              |

Für den hinteren Bereich, in dem das Einfamilienhaus geplant ist, setzt der Bebauungsplan I bis II Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 4,25 m fest.



Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Aufzugsanlage, wobei das Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW liegt. Zudem ist im hinteren Bereich ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss geplant.



Quelle: Tenhündfeld Architekten GmbH

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 803 m<sup>2</sup> beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,92. Nach den vorliegenden Unterlagen beträgt die Traufhöhe des Mehrfamilienwohnhauses 6,41 m und die Firsthöhe 10,40 m. Die Wohnungsgrößen sind im Mehrfamilienwohnhaus mit 53 und 69 m<sup>2</sup> angegeben. Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup>.



Quelle: Tenhüdtfeld Architekten GmbH



Quelle: Tenhüdtfeld Architekten GmbH

Die Konzeptionellen Überlegungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten, die am 17.03.2016 beschlossen worden sind, finden nach Auffassung der Verwaltung keine Anwendung, da das Grundstück im Ortskern von Wüllen liegt und damit nicht in einem älteren Einfamilienhausgebiet. Im Umfeld sind vielfältige Arten der Nutzung vorhanden, die in einem Mischgebiet nach der BauNVO zulässig sind. Der Gesetzgeber führt in § 6 BauNVO neben der Nutzungsart Wohnen unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und Anla-

gen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässig auf.

Da das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält und die Erschließung gesichert ist, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung des beantragten Bauvorbescheides. Städtebauliche Bedenken, die eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht. Bauordnungsrechtliche Fragen zu Abstandflächen werden in einem sich noch anschließenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

☐ Ja

☒ Nein

### **Anlagen**

keine