

Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0732

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 10.04.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **04.05.2017** **TOP Ö** **7**

Beratungsgegenstand

**Städtebauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück Kiskamper Weg 8;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Der Antrag, den Bebauungsplan Nr. 5 – Kiskamp – auf der Grundlage des geplanten Vorhabens zu ändern, wird abgelehnt. Dem Vorhabenträger wird empfohlen, das Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Anregungen zu überarbeiten:

1. Das Maß der städtebaulichen Nachverdichtung sollte sich
 - a) an dem Maß orientieren, wie es für neuere Einfamilienhausgebiete ortstypisch ist,
 - b) auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der straßenbegleitenden Bebauung deutlich unterordnen.
2. Die äußere Gestaltung des Vorhabens sollte sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren. Dies gilt insbesondere für die Dachform und die Dachneigung.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die städtebauliche Nachverdichtung des Grundstücks Kiskamper Weg 8. Lage und Abgrenzung des Grundstücks sind in den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 dargestellt.

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 1.222 m² und ist mit einem älteren, ortstypischen Einfamilienhaus bebaut (siehe Abbildung 3). Ortstypisch ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus.

Abbildung 3: Ansicht Wohnhaus Kiskamper Weg 8



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Beschreibung des Vorhabens

Nach den Plänen des Vorhabenträgers (siehe Abbildungen 4 bis 6) soll das vorhandene Einfamilienhaus abgebrochen werden. Geplant ist die Errichtung von zwei zweigeschossigen, freistehenden, hintereinander angeordneten Wohnhäusern in Flachdachbauweise.

Das Wohngebäude auf dem vorderen Teil des Grundstücks hat 4 Wohneinheiten (Wohnfläche: $2 \times 72 \text{ m}^2$, $2 \times 76 \text{ m}^2$), das Wohngebäude auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks hat 2 Wohneinheiten (Wohnfläche: $2 \times 109 \text{ m}^2$).

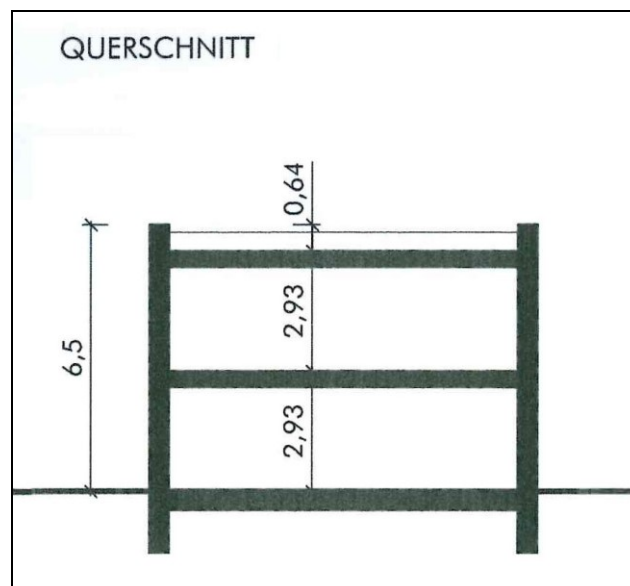
Unter Berücksichtigung einer Grundstücksgröße von 1.222 m^2 beträgt die Grundflächenzahl 0,35, die Geschossflächenzahl 0,5. Die Höhe der oberen Gebäudekante beträgt 6,50 m.

Abbildung 4: Lageplan (Vorentwurf)



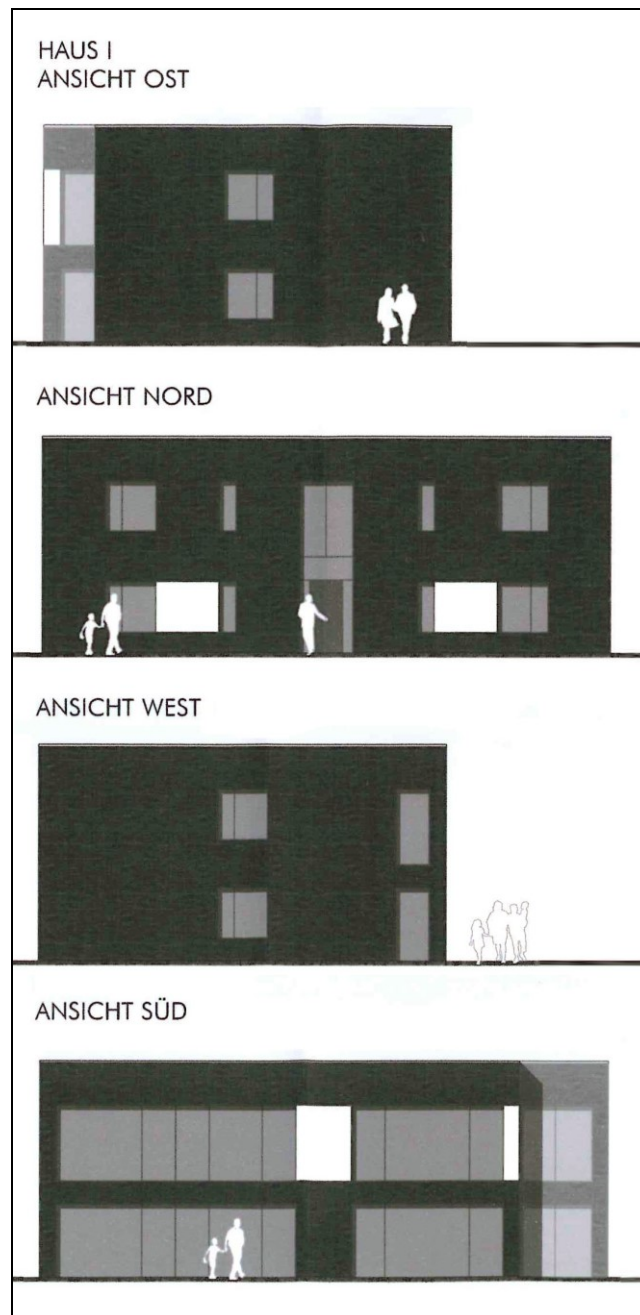
Quelle: Horst Architektur, Stadtlohn

Abbildung 5: Systemschnitt (Vorentwurf)



Quelle: Horst Architektur, Stadtlohn

Abbildung 6: Ansichten (Vorentwurf)

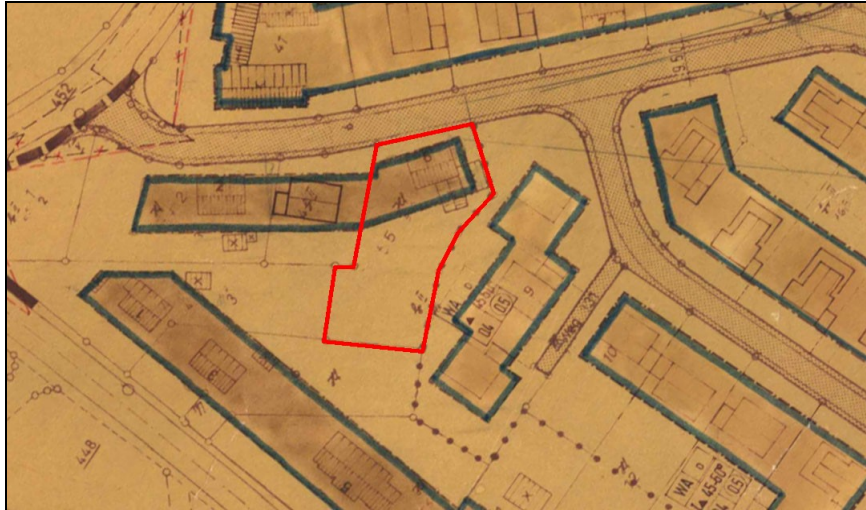


Quelle: Horst Architektur, Stadtlohn

Planungsvorgaben

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 - Kiskamp – (siehe Abbildung 7). Der Bebauungsplan ist am 04.11.1974 rechtskräftig geworden.

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 5 - Kiskamp – (Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Für das Grundstück sind folgende Festsetzungen einschlägig:

Baugebiet:	Mischgebiet (MI) i. S. der BauNVO 1968
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
Vollgeschosse:	II
Bauweise:	offen
überbaubare Grundstücksflächen:	straßenbegleitend
Dachneigung:	15-20°

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 nicht zulässig**:

- Das rückwärtige Wohngebäude liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB sind nicht gegeben, da das Freihalten der rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung zu den Grundzügen der Planung zählt.
- Beide Wohngebäude weichen von der vorgeschriebenen Dachform und Dachneigung ab. Die Voraussetzungen für eine Abweichung nach § 73 BauO NW sind nicht gegeben, da Dächer mit geneigten Dachflächen ein wesentliches Merkmal des Ortsbildes bzw. der beabsichtigten Gestaltung des Ortsbildes sind. Unter Bezugnahme auf das Ortsbild bzw. die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes wurden in der näheren Umgebung bereits Vorhaben mit anderen Dachformen und Dachneigungen abgelehnt. Im Sinne der Gleichbehandlung soll an dieser Linie festgehalten werden.

Die planungsrechtliche und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens ist mit dem Vorhabenträger am 24.01.2017 im Rahmen der Bauberatung erörtert worden.

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 2016¹ 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 Haupteinerschließungsstraßen 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.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der Straße Kiskamper Weg um eine Haupteinerschließungsstraße handelt, entspricht **das Vorhaben den v. g. Grundsätzen**.

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.

Fazit

Grundsätzlich wird eine städtebauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück für vertretbar gehalten. Dem Vorhabenträger wird empfohlen, das Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Anregungen zu überarbeiten:

1. Das Maß der städtebaulichen Nachverdichtung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks sollte sich
 - a) an dem Maß orientieren, wie es für neuere Einfamilienhausgebiete ortstypisch ist,
 - b) auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der straßenbegleitenden Bebauung deutlich unterordnen.
2. Die äußere Gestaltung des Vorhabens sollte sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren. Dies gilt insbesondere für die Dachform und die Dachneigung.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

- keine -

¹ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.03.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0408)