

Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0743

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael



Ahaus, 06.04.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **04.05.2017** **TOP Ö** **8**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Langestraße 31-33

Beschlussvorschlag

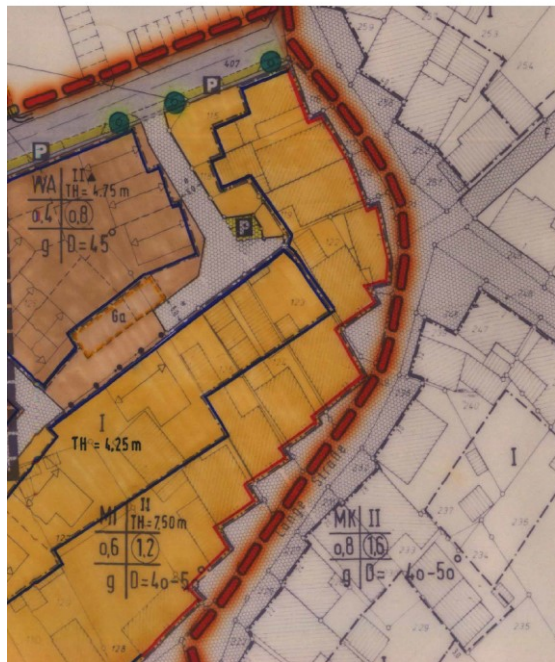
Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Bauvorhaben den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans entspricht und die Genehmigung zu erteilen ist.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Lange Straße 31-33. Das Grundstück hat eine Größe von 672 m².

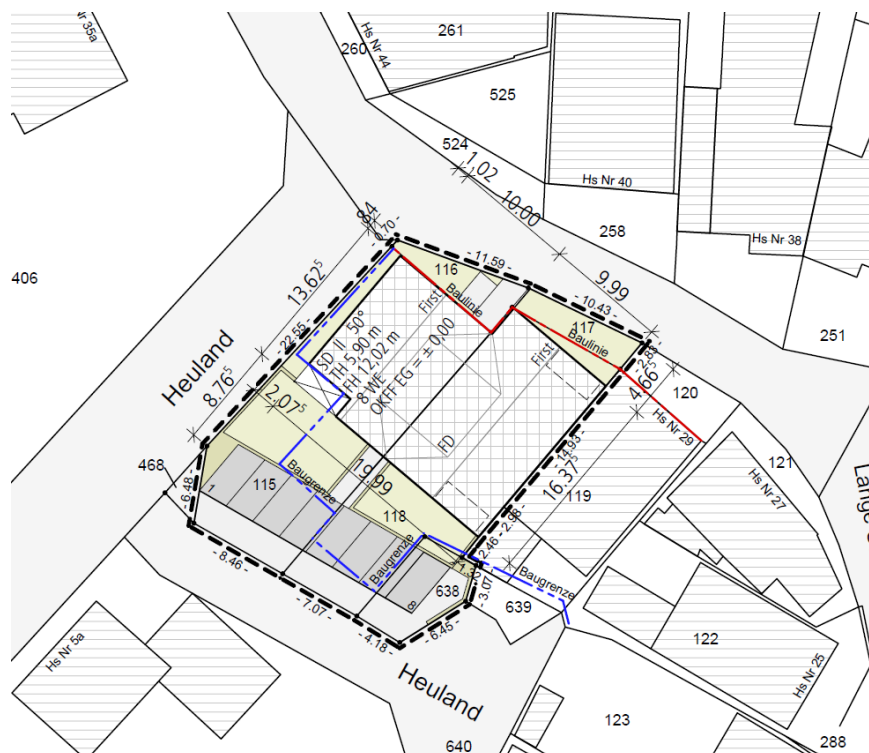
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 - Vor Pastors Busch - 1. Änderung, der am 21.02.1994 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

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°



Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan

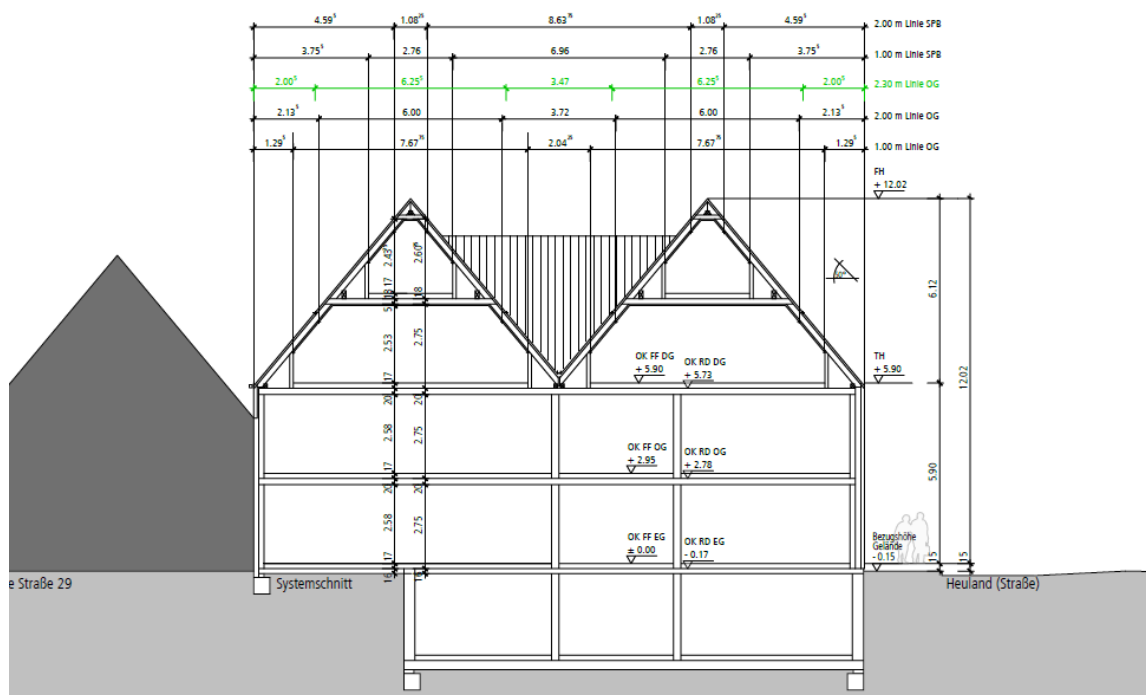
Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Aufzugsanlage, bei dem das Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW liegt.



Quelle: Büro Weitkamp + Partner

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 672 m² beträgt die Grundflächenzahl 0,45 und die Geschossflächenzahl 0,89. Nach den vorliegenden Unterlagen beträgt die Traufhöhe des Mehrfamilienwohnhauses 5,90 m und die Firsthöhe 12,02 m. Die im Bebauungsplan vorhandene

Baulinie, an der sich die Bebauung auszurichten hat, orientiert sich an der derzeit vorhandenen Bebauung. Aus städtebaulichen Gründen wird eine Befreiung in der beantragten Form befürwortet, da die geplante Neubebauung sich dann giebelständig zur Langen Straße orientiert und eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zum Nachbargebäude gebildet wird.



Quelle: Weitkamp + Partner

Die Konzeptionellen Überlegungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienwohnhausgebieten, 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 Einfamilienwohnhausgebiet. 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 Anlagen für Verwaltung 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.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine