

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 31.03.2011

TOP: 8 öffentlich

Betr.: Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten am Hohen Weg

Bezug: Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 07.02.1995, TOP 4.2 ö.S., Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.02.2011, TOP 4 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:
Das geplante Vorhaben wird abgelehnt. Mit dem Antragsteller werden Gespräche dahingehend geführt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude errichtet werden.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des im Lageplan markierten Grundstückes am Hohen Weg möchte ein Einzelhaus mit drei Wohneinheiten errichten. Aufgrund der starken Topographie des Grundstückes (4 Meter Höhenunterschied von Nord nach Süd) wäre die Aufteilung des Gebäudes in drei Wohnungen für ihn optimal, da alle Wohnungen jeweils auf einer Ebene wären. Von der Straße Hoher Weg erschiene das Gebäude einhalbgeschossig, von Süden wäre das Untergeschoss ein Erdgeschoss. Zudem ist eine Dachneigung von 40 ° - 45° vorgesehen.

Der Bebauungsplan Hahnenkamp sieht für das 750 qm große Grundstück neben der eingeschossigen Bauweise eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,3 vor. Die Dachneigung ist mit 30° festgesetzt. Eine maximal zulässige Zahl von Wohneinheiten ist heute nicht festgesetzt.

Bereits in der Vergangenheit wurde im Bereich des Bebauungsplanes Hahnenkamp über die Errichtung von Mehrfamilienhäusern diskutiert. In den Jahren 1992 und 1994 wurde noch jeweils ein Haus mit drei bzw. vier Wohneinheiten genehmigt. 1995 sollte auch auf dem Nachbargrundstück (südl. Ecke Hoher Weg, Tiefer Weg) ein Mehrfamilienhaus entstehen. Im Rahmen der damaligen Diskussionen wurde ein Grundsatzbeschluss gefasst, der zwar die Möglichkeit eröffnete, Gebäude mit einer

Dachneigung von 38° bis 45 ° zu errichten. Zusätzlich wurde jedoch beschlossen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 je Grundstück beschränkt wurde. Eine Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch nicht durchgeführt, da der damalige Investor aufgrund des Beschlusses das Grundstück teilte und zwei Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten errichtete. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl wurde dabei um fast 50 % zugelassen. Hintergrund ist die Problematik, dass aufgrund des Alters des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung von 1962 gilt. Dabei zählen zur Geschossfläche nicht nur die Außenmaße des Gebäudes bei den Vollgeschossen, sondern alle Aufenthaltsräume, einschließlich die zu ihnen führenden Treppenträume und Umfassungswände. Für das Grundstück mit 750 qm bedeutet dies eine zulässige Geschossfläche von 225 qm, was einer Wohnfläche von deutlich unter 200 qm entspricht.

Im Rahmen der Diskussion zur Nachverdichtung in Wohngebieten in Billerbeck wurde in der vergangenen Sitzung bereits ausgeführt, dass verwaltungsseitig nördlich der Bahnlinie die Beibehaltung der Wohnsiedlungen als Einfamilienhausgebiete mit maximal zwei Wohneinheiten angestrebt wird. Dabei ist zu bedenken, dass zwar ein einzelnes Haus mit drei Wohneinheiten nicht zu einer maßgeblichen Schädigung des Gebietscharakters führt. Bei einer Zustimmung zum Vorhaben wäre jedoch auch bei den noch freien Grundstücken eine zukünftige Ablehnung von Mehrfamilienhäusern städtebaulich nicht mehr begründbar. Nach Auffassung der Verwaltung wäre eine solche Entwicklung ohne Einbeziehung der übrigen Bewohner des Gebietes nicht zu vertreten.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den in früheren Beratungen beschlossenen Weg fortzusetzen. Dabei sollte dem Antragsteller eine Befreiung für die Dachneigung und eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche, wie bei den anderen Vorhaben, in Aussicht gestellt werden.

Kann mit dem Antragsteller keine Einigung im Sinne des damaligen Beschlusses erzielt werden, sollte im Rahmen einer Bebauungsplanänderung eine Bürgeranhörung durchgeführt werden. Dieser Beschluss wäre dann im Rahmen eines Bauantrages durch den Rat zu treffen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Übersicht/Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Lageplan

Ansichten (als Isometrie)