

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.09.2006

TOP: 8 öffentlich

Betr.: Bauantrag auf Errichtung eines Wochenendhauses im Ferienpark Gut Holtmann
hier: Antrag auf Ausnahme nach § 3 Abs. 2 der Veränderungssperre für das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ferienpark Gut Holtmann"

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 23.03.2006, TOP 5 ö.S. und des Rates vom 30.03.2006 TOP 10. 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:

Für das beantragte Wochenendhaus wird das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass die verblendeten Flächen auf das unten ausgeführte Maß reduziert werden und Aufenthaltsräume nur im Erdgeschoss und das Bad im Kellergeschoss genehmigt werden. Zudem wird die Zustimmung zu einer Duldung für einen Schlafräum im Kellergeschoss gegeben.

Sachverhalt:

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Plangebiet zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ferienpark Gut Holtmann" ist der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wochenendhaus eingereicht worden. Für das bereits bestehende Gebäude ist ein neuer Antrag erforderlich, da zusammengefasst das Oberverwaltungsgericht festgestellt hat, dass das Haus illegal ist, da es nicht mehr mit der 1980 erteilten Baugenehmigung übereinstimmt und durch die Aufnahme einer dauerhaften Wohnnutzung der Bestandsschutz der Baugenehmigung entfallen ist. Zudem hat das Gericht festgestellt, dass mehrere der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unwirksam sind und dies die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften zur Folge hat.

Zwar hat das Gericht die Notwendigkeit gestalterischer Festsetzungen, insbesondere was die äußere Gestalt der Baukörper angeht, anerkannt und keine Bedenken bezüglich der Definition über die Umfanglänge geäußert. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes insgesamt sind diese jedoch momentan nicht rechtsgültig. Durch den Erlass einer Veränderungssperre von Seiten der Stadt Billerbeck sind momentan alle baulichen Veränderungen im Plangebiet unzulässig. Von Seiten des Gerichtes wurde deutlich gemacht, dass die Parteien sich außergerichtlich einigen sollten. Dies wird von Seiten der Verwaltung auch so gesehen, da es im ursprünglichen Klageverfahren "nur" um eine illegale Verblendung eines Wochenendhauses ging.

Einige Zeit nach dem Gerichtstermin fand daher ein umfangreicher Abstimmungstermin mit dem Kläger und seinen Beauftragten, dem Kreis und der Stadt statt.

Nach längerer Zeit wurde verwaltungsseitig vorbehaltlich einer Entscheidung der politischen Gremien gesagt, dass bezüglich einer Verklinkerung ein positiver Beschlussvorschlag formuliert werden sollte, wenn sich der Umfang der Verklinkerung in dem Rahmen halten würde, wie er bei vielen nach einem bestimmten Typ errichteten Häusern vorhanden ist. Flächen, die unterhalb des Erdgeschossfußbodens liegen (das Haus in unterkellert) sollten zusätzlich unberücksichtigt bleiben.

Zwar nicht im unmittelbaren Umfeld, aber in der näheren Umgebung wurde vielfach ein Haustyp genehmigt, der zwei vollständig verklinkerte Seiten (ohne Fenster) aufweist. Die beiden anderen Hausseiten bestehen aus Fenstern und Holz. Der Klinkeranteil liegt dort damit bei ca. 50 %.

Der für unwirksam erklärte Bebauungsplan sah einen max. Klinkeranteil von nur 25 % der Umfanglänge vor, während der Ursprungsplan gar keine Festsetzungen bezüglich der Verklinkerungen enthielt. Es stellt sich daher die Frage, ob ein neuer Bebauungsplan weitergehende Einschränkungen enthalten soll und kann, obwohl eine Mehrzahl von Häusern 50 % Verklinkerung aufweisen und einige wenige Häuser (einige legal andere illegal) einen noch höheren Anteil an Verklinkerungen aufweisen.

Der Antragsteller wollte einen Antrag entsprechend dieser Aussage einreichen. Aufgrund seines gewünschten gestalterischen Konzeptes sieht der eingegangene Antrag nun jedoch einen Klinkeranteil von ca. 54 % vor. Aufgrund des Gestaltungskonzeptes habe sich der erhöhte Klinkeranteil ergeben.

Verwaltungsseitig wird jedoch Wert darauf gelegt, dass mit einem Kompromiss mit dem Bauherren kein Präzedenzfall geschaffen wird. Letztendlich dürfte dieser Grundlage für eine Regelung im neuen Bebauungsplan sein.

Das Gesamtkonzept für das Gebäude mag zwar stimmig sein, verwaltungsseitig wird jedoch die Auffassung vertreten, dass der 50 %-Anteil als Kompromiss nicht durch weitere Ausnahmen aufgelöst werden soll. Ansonsten würde auch diese Regelung direkt wieder erweitert, da die privaten Gestaltungsaspekte von jedem gleichermaßen als Argument angeführt werden können.

Im bisher gültigen Bebauungsplan war in den gestalterischen Festsetzungen aufgenommen, dass eine Verblendung mit rotbraunen Ziegeln ausgeführt werden muss. Diese Farbgebung passt sich besser in die Umgebung ein als der vom Antragsteller gewählte gelbe Sandstein. In einem zukünftigen Plan würden voraussichtlich hierzu entsprechende Festsetzungen getroffen. Auch aus diesem Grund wird verwaltungsseitig zurzeit keine Möglichkeit gesehen, die Umfanglänge noch zu erweitern ohne einen Präzedenzfall zu schaffen.

Sollte sich der Antragsteller diesem Kompromissvorschlag nicht anschließen wollen, so müssten zunächst die ersten Schritte des Bebauungsplanverfahrens abgewartet

werden, um erkennen zu können, wie die voraussichtlichen endgültigen Festsetzungen aussehen werden.

In dem unterkellerten Gebäude wurde im Keller ursprünglich ein Bad genehmigt. Da das Erdgeschoss vollständig als Wohnraum und Küche genutzt wird, wurde im Keller ein Schlafzimmer geschaffen, für das vom Kreis eine Duldung ausgesprochen wurde. Ein weiteres Schlafzimmer wurde ungenehmigt eingerichtet. Aus Sicht der Verwaltung sollte die weitere Duldung des einen Schlafzimmers die absolute Obergrenze der Aufenthaltsnutzung in dem Gebäude sein.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Grundrisse und geplante Ansichten des Gebäudes