

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 07.12.2017

für den **Rat der Stadt**

Datum: 14.12.2017

TOP: 3 öffentlich

Betr.: Bauantrag zum Ausbau des Spitzbodens durch zwei Dachausbauten
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Baumgarten"

Bezug:

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:

1. Für das im anliegenden Lageplan dargestellte Plangebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“ beschlossen. Das Plangebiet liegt südöstlich angrenzend an das Stadtzentrum der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4. Es beinhaltet die Grundstücke 80, 82, 83, 84, 86, 87, 162, 163, 285, 294 und 322.
Begrenzt wird es im Norden von der Straße Baumgarten, Flurstück 298, im Osten von der Wiesenstraße, Flurstück 166, im Süden vom St. Ludgerus-Stift und dem Flurstück 178 und im Westen von dem Flurstück 293, jeweils Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Wie in den Zeichnungen dargestellt, liegt ein Bauantrag zum Ausbau eines Spitzbodens zu einer dritten Wohneinheit vor. Das bestehende Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten soll durch beidseitige Dachausbauten über die zweite und dritte Geschossebene dahingehend erweitert werden, dass im Spitzboden die Nutzung einer dritten Wohneinheit möglich wird.

Verwaltungsseitig wird das Bauvorhaben nicht befürwortet. Dabei ist nicht die Nutzung durch eine dritte Wohneinheit entscheidend, sondern der Ausbau des Daches. Im Hinblick auf die Bebaubarkeit der Bauzeile setzt das Vorhaben städtebaulich nicht gewünschte Maßstäbe. Durch eine solche Vorbildwirkung wäre auf den benachbarten Grundstücken zukünftig der Einstieg zu Wohnhäusern mit drei Vollgeschossen geschaffen. Durch die geplanten Dachausbauten werden zudem gestalterische Grundsätze insbesondere der Proportionen missachtet und nachbarschaftliche Belange als erheblich beeinträchtigt gesehen.

Mit dem Bauherrn wurde im Vorfeld versucht, zu anderen Lösungen zum Einbau einer dritten Wohnung zu kommen. Aufgrund bereits erfolgter Sanierungen im Inneren des Gebäudes konnte jedoch kein Erfolg erzielt werden.

Im Planbereich gibt es keinen Bebauungsplan. Daher ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. In den letzten Jahren hat sich durch die Rechtsprechung eine erhebliche Erweiterung der Gebäude, die zur Beurteilung herangezogen werden können, ergeben. Daher kann sich ohne Bebauungsplan durch Bezug auf die jeweils größte Ausnutzbarkeit eine Bebauung ergeben, die sehr viel weiter geht, als der Betrachter erwarten würde. So bezieht sich die jetzt durch die Dachausbauten geplante Traufe auf die Traufe des dritten Geschosses des auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Gebäudes mit Staffelgeschoss. Die umliegenden Gebäude der anderen Straßenseite haben solche Traufhöhen jedoch bei weitem nicht. Nicht einmal das an das Stiftsgelände angeschlossene Mehrparteienhaus „Baumgarten 16 a“ hat Dachausbauten in der dritten Ebene in dieser Größenordnung (Verhältnis zur Dachlänge). Obwohl dieses Gebäude als Maßstab für die Vorgaben zur Entwicklung der übrigen Grundstücke ungeeignet ist, da es aufgrund seiner Zuordnung zum Stiftsgelände und der entsprechend hohen benachbarten Bebauung separat zu bewerten ist. Eine Bebauung auf den Grundstücken „Baumgarten 20 bis 34“ sollte sich entsprechend der vorhandenen Strukturen nur im untergeordneten Umfang in der dritten Geschossebene ausdehnen.

Neben städtebaulichen Bedenken ist der geplante Ausbau der dritten Geschossebene zudem rücksichtslos gegenüber der direkten Nachbarbebauung. Die Häuser „Baumgarten 24 bis 34“ (gerade Hausnummern) sind Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss unter einem geneigten Dach. Eine vergleichbare Hauptnutzung in der dritten Ebene findet nicht statt. Das geplante Vorhaben soll in Richtung der Gärten einen Dachausbau mit einem Balkon bis in die dritte Ebene erhalten. Im Verhältnis zur Gebäudewand des Erdgeschosses umfasst der Ausbau in der dritten Ebene dort ca. 80 % der Länge. Das Nutzungsausmaß in dieser Höhe ist in der Nachbarschaft nicht vorhanden und wäre auch nicht zu erwarten. Selbst die Mehrfamilienhäuser im Einfahrtbereich des „Baumgarten“ haben nur untergeordnete Dachausbauten in der dritten Ebene. Sofern der geplante Dachausbau zugelassen würde, wäre z. B. bei einer Dachsanierung der Mehrparteienhäuser (Nr. 20 und 22) eine Aufstockung auf drei Vollgeschosse kaum mehr abzulehnen. Die vorgesehene Nutzung des dritten Geschosses erfordert daher nach Auffassung der Verwaltung die Notwendigkeit einer Bauleitplanung, da auch die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen Dritter als Planungsbedürfnis vorliegt.

Der Bereich südlich des „Baumgarten“ sollte zwar aufgrund seiner zentralen Lage weiterentwickelt werden können. Hierbei sollte jedoch der Charakter der Bebauung erhalten bleiben. Als städtebaulich und nachbarschaftlich verträglich wäre sicherlich eine zweigeschossige Bebauung passend, zumal die Zweigeschossigkeit sich auch

unter einem geneigten Dach ergeben kann. Wie auch in anderen Plangebieten wären jedoch sowohl Begrenzungen der Trauf- und Firsthöhen, sowie auch grundlegende gestalterische Vorgaben sinnvoll. Dabei wäre eine Staffelung der Traufhöhe von der Kreuzung „Baumgarten“ in Richtung „Wiesenstraße“ vorzusehen. Im Bereich der Häuser 24 bis 34 sollten Dachausbauten in der dritten Geschossebene durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden und bei den Gebäuden „Baumgarten 20 bis 24“ auf einen untergeordneten Teil der Dachlänge pro Seite beschränkt werden. Im Planverfahren werden noch genauere Ermittlungen, insbesondere zu den Höhen, erfolgen.

Insgesamt sollte in dem im Lageplan dargestellten Planbereich die Wohnnutzung in einem maßvollen verdichteten Maß weiterentwickelt werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Lageplan und Ansichten des geplanten Bauvorhabens
Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes