

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2014/039
	<b>Status:</b>	öffentlich
<b>TOP:</b>	<b>Datum:</b>	03.02.14
<b>Geplantes Bauvorhaben der Eheleute Fleck/Schäfer-Fleck aus Borken im Planbereich des Bebauungsplanes BO 48 (Wohnen am Park)</b>		
<b>Federf. Fachbereich:</b>	<b>Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen</b>	
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Frau Katja Zayko	
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	19.03.2014	Umwelt- und Planungsausschuss

**Erläuterung:**

Die Vermarktung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes BO 48 (Wohnen am Park) ist nahezu abgeschlossen. Mittlerweile haben die Eheleute Schäfer-Fleck bzw. Fleck aus Borken eine Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das letzte noch verfügbare Grundstück innerhalb des Straßenringes „Propst-Pricking-Straße“ vorgelegt.

In einer geplanten Stadtvilla sind sieben Wohneinheiten in zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Walmdach vorgesehen. Die Wohnungsgrößen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss liegen ca. zwischen 61 und 77 qm, die Größe der Staffelgeschosswohnungen bei ca. 104 qm (**vgl. Anlage 01**).

Wie bei den benachbarten Gebäuden soll auch dieses Gebäude mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Die Zufahrt und der Gebäudeeingang sind von Norden her vorgesehen. Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt sowohl über ein Treppenhaus als auch durch einen Aufzug. Damit ist hier grundsätzlich eine Barrierefreiheit gegeben.

Im Grundsatz entsprechen die Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplanes (u. a. Allgemeines Wohngebiet, zwingend zweigeschossige Bauweise mit einem Sattel-, Walm- oder Pultdach).

Allerdings soll die Zahl der gemäß Bebauungsplan maximal zulässigen Wohneinheiten um zwei (sieben anstatt fünf) überschritten werden.

Die Begrenzung der Wohneinheiten im Bebauungsplan erfolgte mit dem Ziel, eine nicht zu hohe Dichte im Plangebiet zuzulassen mit dem Hintergrund, dass pro Wohneinheit nur der Nachweis von maximal einem Stellplatz gefordert werden kann.

Aufgrund der geplanten Tiefgarage empfehlen wir daher, für diesen Punkt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu billigen.

Zudem soll die westliche Baugrenze um einen Meter überschritten werden. Das Gebäude hält somit einen Abstand von sechs anstatt sieben Metern von der Verkehrsfläche. Im Zusammenhang mit der Verlagerung der öffentlichen Stellplätze von der West- auf die Ostseite der angrenzenden Propst-Pricking-Straße ist davon auszugehen, dass diese Veränderung städtebaulich nicht wahrgenommen wird. Wir empfehlen daher, ebenfalls eine diesbezügliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu billigen.

Insgesamt fügt sich das geplante Gebäude in seiner Gestaltung und Kubatur in die künftige Nachbarbebauung ein.

Weitere gestalterische Details zur Material- und Farbwahl werden – auch in Abstimmung zu den Nachbarbauvorhaben – in noch durchzuführenden Abstimmungsgesprächen zwischen der Verwaltung und dem Bauherrn abgestimmt.

Die Bauherrin Frau Schäfer-Fleck und der Architekt Herr Scheuten vom Büros aci werden das Bauvorhaben im Rahmen der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

#### **Entscheidungsalternative/n:**

Die vorgestellte Bebauung und der damit einhergehende Verkauf des Bauplatzes werden abgelehnt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Veräußerung des ca. 780 qm großen Wohngrundstückes werden Einnahmen in Höhe von ca. 180.000,- Euro erzielt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das letzte freie Grundstück innerhalb des Straßenringes „Propst-Pricking-Straße“ der Eheleute Fleck/Schäfer-Fleck aus Borken, wie sie auf den als **Anlage 1** beigefügten Plänen dargestellt sind, zu.

Der Ausschuss billigt außerdem eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der westlichen Baugrenze um einen Meter und der Überschreitung der maximal zulässigen Wohneinheiten von maximal fünf auf maximal sieben Wohneinheiten unter der Maßgabe, dass eine Tiefgarage mit den notwendigen Stellplätzen errichtet wird.

#### **Anlage:**

Anlage 01 - BV Fleck/Schäfer-Fleck, 11 S.