

VERMERK

Prüfvermerk als Grundlage für die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 (1) BauGB für Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB

Fachbereich
II/Bauamt
Aktenzeichen
63.20.01
Verfasser
Herr Göcke
Datum
24.06.2010

1. Allgemeine Angaben

Antragsteller: Elisabeth Rohmann, Hülshorster Stiege 34, 48268 Greven
Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Betriebsgebäude zu einem Mehrfamilienhaus mit Physiotherapie-Praxis im Erdgeschoss und Errichtung eines Abstellgebäudes für Fahrräder, Kinderwagen u. ä.
bisher: Mehrgenerationenhaus

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Ostbevern, Flur 31, Flurstück 264
Telgter Straße 6

Anlage: Fotozusammenstellung (Quelle: Bauamt Kreis Warendorf)

2. Sachstand

2.1 Baugenehmigung vom 18.02.2008

Der Kreis Warendorf hat mit Bauschein-Nr. BC-10427/2007 vom 18.02.2008 den Umbau und die Erweiterung des Wohn- und Betriebsgebäudes zu einem Mehrgenerationenhaus mit 10 WE genehmigt. Hierzu wurde seitens der Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Wegen der festgestellten Abweichungen von der Genehmigung bei der Baudurchführung hat das Kreisbauamt mit Ordnungsverfügung vom 31.03.2009 die Baustelle stillgelegt.



2.2 aktueller Bauantrag

Der nach der Stilllegung des Bauvorhabens vorgelegte Bauantrag ist mehrfach ergänzt worden. Nachdem die Gemeinde am 28.01.2010 das Einvernehmen aufgrund fehlender Unterlagen für die abschließende planungsrechtliche Beurteilung versagt hat, ist die Verwaltung am 04.05.2010 erneut durch das Kreisbauamt zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2.3 Altbestand

Es muss davon ausgegangen werden, dass der Altbestand seinerzeit höher als ursprünglich genehmigt errichtet wurde. Hierauf lassen die Darstellungen von Frau Rohmann und deren Anwalt (s. Schreiben vom 27.05.2010) sowie eine Rekonstruktion des Kreisbauamtes schließen.

3. Innenbereich gem. § 34 BauGB

Das Grundstück Telgter Straße 6 liegt innerhalb des durch Satzung der Gemeinde Ostbevern vom 23.04.1979 festgelegten Innenbereichs gem. § 34 BauGB.

Ein Vorhaben ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 (1) BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.1 relevanter Bereich für die planungsrechtlich beachtliche Umgebung

Nach § 34 (1) BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung der Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben im nichtbeplanten Innenbereich. Als städtebauliches Zulässigkeitsmerkmal wird die Eigenart nach städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt. Der Begriff „Eigenart“ umfasst daher alles, was städtebaulich relevant ist. Festzustellen ist daher die Eigenart der näheren Umgebung soweit sie im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB bedeutsam ist.

Der räumliche Umkreis, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene, städtebauliche Situation zu bewerten ist, lässt sich nicht schematisch, etwa durch die Angabe von bestimmten Entfernungen beurteilen. Es ist daher die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Unzulässig ist, die Eigenart auf das zu beschränken, was städtebaulich wünschenswert oder vertretbar ist.

Den Rahmen für die zu beachtende nähere Umgebung des geplanten Vorhabens bilden die Gebäude entlang der Telgter Straße von der Einmündung der Westbeverner Straße bis zur Telgter Straße 12 und die Westbeverner Straße bis zur Hausnummer 29.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Begriff des Bauplanungsrechts ist identisch mit einer Reihe der in § 9 (1) BauGB möglichen Festsetzungen von Flächen für bestimmte Vorhaben sowie die im ersten Abschnitt der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungsarten. Die Typisierung der Nutzungsarten kann, wie sie in der Baunutzungsverordnung zur Abgrenzung der Baugebiete und zur Bestimmung der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen vorgenommen worden ist, grundsätzlich auch dafür herangezogen werden, ob sich Vorhaben im Sinne des § 34 (1) BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Wesentlich ist dabei, inwieweit in der näheren Umgebung Nutzungsarten tatsächlich vorhanden sind, die in den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung bezeichnet werden.

3.2.1 Bestimmung der Art der baulichen Nutzung

Nach der vorhandenen Art der baulichen Nutzung hat der festgelegte Bereich der näheren Umgebung den Charakter eines Mischgebietes.

Darstellung im Flächennutzungsplan	MI
Vorhandene Nutzungsarten	Wohnen, Architekturbüro
Nutzungsart des geplanten Gebäudes	Wohnen und Praxisräume

Das geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dabei ist es unerheblich, ob es sich wie zunächst beantragt um ein Mehrgenerationenhaus handelt oder das Vorhaben als Mehrfamilienhaus mit Physiotherapie-Praxis beschrieben wird. Selbst in einem Wohngebiet wäre dieses Vorhaben zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Weiteres Zulässigkeitsmerkmal ist das Erfordernis des „sich Einfügens“ mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung. Innerhalb des sich aus der Umgebung tatsächlich ergebenden und den Rahmen bildenden Maßes der baulichen Nutzung sind Vorhaben grundsätzlich zulässig. Überschreiten sie den Rahmen, können sie nur zugelassen werden, wenn sie keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begründen oder vorhandene erhöhen.

Die Bewertung des „Einfügens“ erfolgt im konkreten Einzelfall anhand einer tatsächlichen Beurteilung der Baukörper in der festgelegten Umgebung und nicht anhand von prozentualen Maßstäben und Berechnungen. Es sind die vorhandenen genehmigten oder geduldeten Gebäude zu berücksichtigen. Ein Größenvergleich mit den in der Umgebung vorhandenen Baukörpern ist vorzunehmen. Beim Vergleich sind die nach außen hin wahrnehmbaren in Erscheinung tretenden faktischen baulichen Gegebenheiten entscheidend. Hierdurch lassen sich die in der Umgebung vorhandenen Gebäude leicht zueinander in Beziehung setzen.

3.3.1 Bestimmung des Rahmens des Maßes der baulichen Nutzung

In der für die Beurteilung maßgeblichen näheren Umgebung befindet sich ein Gebäudebestand, der als ungleichartig zu beschreiben ist. Die Unterschiede zeigen sich vor allen Dingen in der Geschossigkeit (I – II-geschossig) und in der Dachlandschaft (Flachdach – Satteldach mit oder ohne Dachgauben) Ein sogenannter Fremdkörper, der völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung fällt, ist nicht vorhanden.

Innerhalb des für die Beurteilung des Bauvorhabens festgelegten Bereiches befindet sich nach eigenen Ermittlungen* folgender Gebäudebestand:

<i>Grundstück</i>	<i>Traufhöhe</i>	<i>Firsthöhe</i>	<i>Geschossigkeit</i>
Telgter Straße 2	3,60 m	9,76 m	I
Telgter Straße 4	2,75 m	7,76 m	I
Telgter Straße 10	5,75 m	8,90 m	II
Telgter Straße 12		FD 6,67 m	II
Westbeverner Straße 1	6,00 m	8,50 m	I
Westbeverner Straße 3	6,78 m	11,82 m	II
Westbeverner Straße 5/7	3,60 m	8,50 m	I
Westbeverner Straße 13	3,30 m	8,13 m	I
Westbeverner Straße 15/17	3,77 m	8,86 m	I
Westbeverner Straße 19	4,12 m	7,20 m	I
Westbeverner Straße 21	3,54 m	8,31 m	I
Westbeverner Straße 23	4,10 m	9,30 m	I

(* Die Trauf- und Firsthöhen sind den vorhandenen hiesigen Bauakten entnommen und beziehen sich auf Geländehöhe.)

Das beantragte Bauvorhaben sieht ein in wesentlichen Teilen zweigeschossiges Wohngebäude mit Räumen für eine Physiotherapiepraxis vor. Teilweise wird das Gebäude eingeschossig mit Flachdach und in wesentlichen Teilen mit Satteldächern errichtet. Das geplante Bauvorhaben weist eine Traufhöhe von 5,04 bzw. 7,57 m auf. Die Hauptfirsthöhe beträgt 10,75 m. Diese Höhen sind durch das Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Warendorf ermittelt worden und beziehen sich auf Geländehöhe.

Der vor Ort gewonnene Eindruck, dass das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Höhe den vorhandenen Rahmen einhält, wird insbesondere durch das Gebäude Westbeverner Straße 3 mit einer Firsthöhe von 11,82 m erhärtet. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung weitere II-geschossige Wohngebäude vorhanden, die teilweise über Dachaufbauten verfügen (Telgter Straße 10). Hinsichtlich des Bauvolumens ist mit dem Gebäude Telgter Straße 12 ein ähnliches Gebäude vorhanden.

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen gehen von dem Bauvorhaben nicht aus. Die Architektur ist soweit gegliedert, dass das Gebäude nicht als volumenmäßig überdimensioniert wahrgenommen wird. Eine städtebauliche Unruhe entsteht im Vergleich mit den umliegenden Gebäuden nicht. Das Vorhaben Telgter Straße 6 harmoniert insofern noch mit der umgebenden Bebauung.

3.4 Gebot der Rücksichtnahme

Die Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme gehört zum Bestandteil der Zulässigkeitsvoraussetzungen des Einfügens im Sinne des § 34 (1) BauGB.

Abstandsflächenvorschriften werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt, bzw. ist dieses durch die Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen. Mit 6 bzw. 13 m hält der Baukörper zur nordöstlichen Grundstücksgrenze im Wesentlichen ein Mehrfaches des gesetzlichen Grenzabstandes ein. Dem Vorhaben kann auch nicht entgegengehalten werden, dass durch den Dachausbau gegenüber Wohnhäusern mit nicht ausgebauten Dächern eine größere Einsichtmöglichkeit in das benachbarte Grundstück besteht. Mit der Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Dachaufbauten musste aufgrund der Nachbarbebauung gerechnet werden. Gleichzeitig ist neben dem Abstand des Baukörpers zu der Grenze des östlichen Nachbarn zu berücksichtigen, dass die Planung der Antragstellerin vorsieht, die dort hin ausgerichteten Dachaufbauten zurück zu versetzen. Mit der Maßgabe, dass die Antragstellerin auf den Balkon im Dachgeschoss verzichtet und die Fensterfront zu einer Dachgaube zurückbaut, wird dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung getragen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, gesicherte Erschließung

Das zur Beurteilung herangezogene Gebiet ist geprägt durch eine Bebauung in offener Bauweise. Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet.

Da es sich bei dem Vorhaben um den Umbau und die Erweiterung eines vorhandenen Gebäudebestandes handelt, sind zur überbaubaren Grundstücksfläche keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Die Erschließung ist gesichert.

4. Ergebnis der Prüfung

- a) Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- b) Die Umbenennung des Bauvorhabens von einem Mehrgenerationenhaus in ein Mehrfamilienhaus mit Praxisräumen wirkt sich auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung nicht aus.
- c) Sofern bei dem Vorhaben eine städtebauliche Spannung anzunehmen ist, wird diese dadurch entkräftet, dass die Architektur soweit gegliedert ist, dass das Gebäude nicht als volumenmäßig überdimensioniert wahrgenommen wird.
- d) Die vorgeschriebenen Abstandsflächen sind bzw. werden eingehalten. Dieses ist sicherzustellen.
- e) Dem Gebot der Rücksichtnahme wird durch den Verzicht auf den Balkon im Dachgeschoss und den Rückbau der Fensterfront zu einer Dachgaube Rechnung getragen.

Mit diesen Maßgaben wird dem Umwelt- und Planungsausschuss für die Sitzung am 01.07.2010 empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

FB II/Bauamt
i. A.

Göcke

Fotozusammenstellung (Quelle: Bauamt des Kreises Warendorf)

Anlage zu dem Vermerk über die planungsrechtliche Prüfung für den Umbau und die Erweiterung eines Wohn- und Betriebsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit Physiotherapie-Praxis im Erdgeschoss und Errichtung eines Abstellgebäudes für Fahrräder, Kinderwagen u. ä. vom 24.06.2010



1. Ortseingang Ostbevern – links Bürogebäude Telgter Straße 12, zwischen den Bäumen Baugrundstück Telgter Straße 6 mit Mehrfamilienhaus zu erkennen.



2. Wohngebäude Telgter Straße 10



3. Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Telgter Straße 6



4.1 rückwärtige Gebäudeansicht



4.2 rückwärtige Gebäudeansicht von der Stichstraße Westbeverner Straße aus



4.3 rückwärtige Gebäudeansicht vom Fußweg nördlich des Bürogebäudes



5. Blick Rrtg. Vorhaben von der Westbeverner Straße



6.1 Blick Rtg. Vorhaben, vorne Garten von Westbeverner Straße 3



6.2 Westbeverner Straße 3



7. Westbeverner Straße 1 und 3



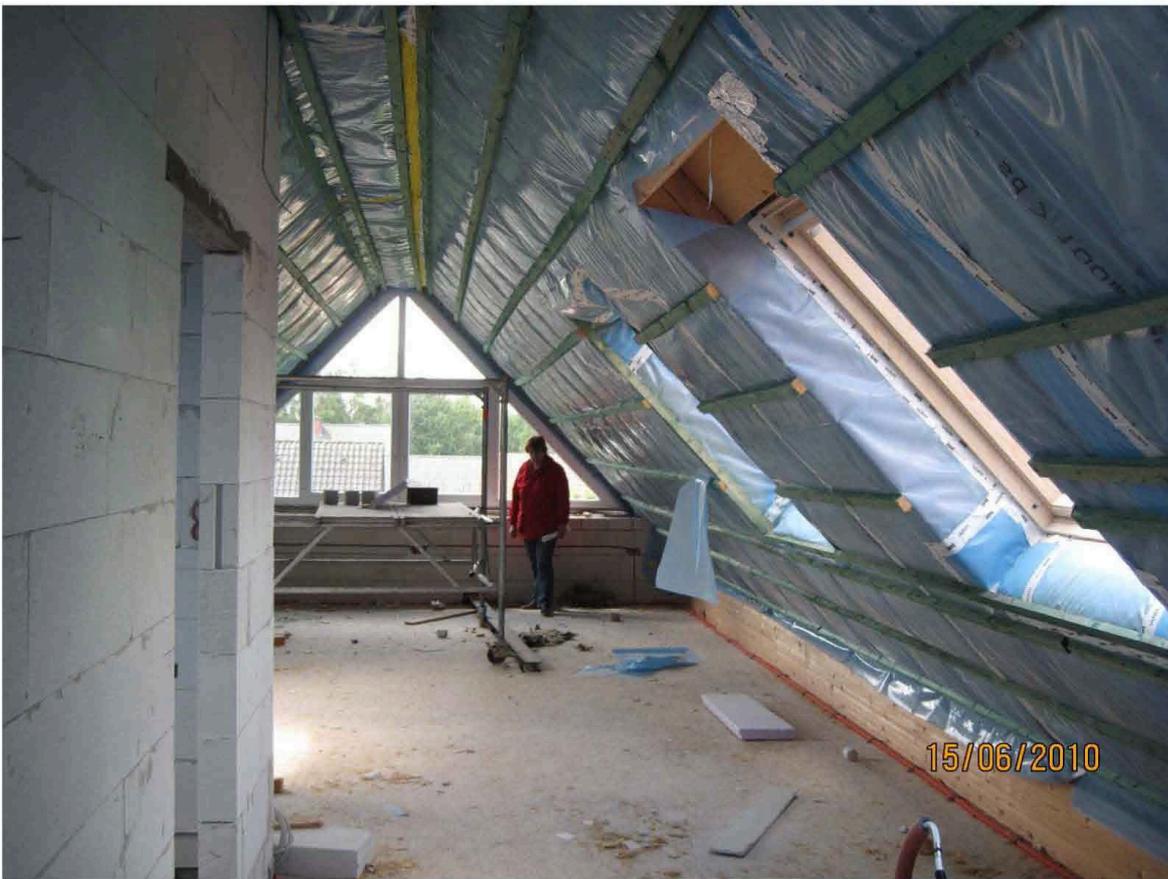
8. Telgter Straße 29



9. Blick Rtg. Vorhaben, rechts Telgter Straße 4



10. Nordöstliche Fassade des Vorhabens. Dachaufbauten werden zu Gauben (in Flucht der zurück gesetzten Fassade) zurückgebaut, Dach wird davor durchgeführt, Höhe der Gaube wird reduziert. Fenster erhalten geschlossen Brüstung hinter der schrägen Dachfläche / DrempeI.



Wohnraum im DG – Wohnung Südwest



Fensterausblick aus der südwestlichen Wohnung im DG Rtg. Stichstraße Westbeverner Straße



Wohnraum im DG – Wohnung zum nordöstlichen Grundstücksnachbarn. Außenkante der Gaube wird zurück gesetzt, Decke wird niedriger. Fensterbrüstungen sind dann geschlossen.



Fensterausblick aus der nordöstl. Wohnung im DG zum Grundstück Telgter Str. 6. Fenster wird zurück gesetzt.