Sitzungsvorlage
öffentlich

Vorlage-Nr.:	VO/0074/2020
Fachbereich:	6 - Bauen, Planen, Umwelt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	10.11.2020

Betreff:
Bauvoranfrage von 2 Varianten zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 8, Flurstück 491, Hengstelbrook 6

Beratungsfolge:		
01.12.2020	**Bau- und Umweltausschuss**	**Entscheidung**

Beschlussvorschlag:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in der 2. Variante auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 8, Flurstück 491, Hengstelbrook 6, wird gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass das Einfügen durch die untere Bauaufsichtsbehörde anerkannt wird und bodenrechtliche Spannungen nicht vorliegen. Die 1. Variante wird nicht mitgetragen.

Sachverhalt:
Der Eigentümer beabsichtigt, das aufstehende Gebäude abzureißen und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 6 barrierefreien Wohneinheiten zu errichten. Vorgesehen ist als 1. Variante ein Neubau als Staffelgeschoss oder als 2. Variante ein Neubau mit einem Dachgeschoss zu errichten.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Olfen. Eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt daher nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben 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.

c:\prg\somacos\instancedata\0001_echt\doc\00041095.doc

Als Referenzgebäude für das Einfügen wurde das Objekt Hengstelbrook 2 angegeben.

Die Variante des Staffelgeschosses (1.Variante) mit einer Traufhöhe von ca. 8,65 m überschreitet eindeutig das vorhandene Maß, so dass hier ein Einfügen nicht gegeben ist.

Bei der Variante des Dachgeschosses (2. Variante) werden die im Antrag vom Architekturbüro aufgeführten Maße der Trauf- und Firsthöhen des Objektes Hengstelbrook 2 eingehalten. Diese Maße sind allerdings noch durch eine Vermessung zu belegen.

Weiterhin ist zu prüfen, ob mit der Ausführung des Vorhabens negative Folgewirkungen verbunden sind.

Die Zulässigkeit des Vorhabens hängt auch davon ab, ob es geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen bzw. zu erhöhen und ob hierdurch die vorgegebene Situation gleichsam in Bewegung gebracht wird und damit Unruhe vorliegt.

Betrachtet man das Verhältnis des Bauvolumens zu Grundstücksfläche kann dieses hier vorliegen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung der 2. Variante unter der Voraussetzung zu erteilen, dass durch die untere Bauaufsichtsbehörde das Einfügen anerkannt wird und bodenrechtliche Spannungen nicht vorliegen.

Anlage(n)
Bauvoranfrage

Mitgezeichnet von: