

	Vorlage Nr. 63/2021	
	Datum:	19. Mai 2021
	Fachbereich:	FB 4 - Planen und Bauen
	Aktenzeichen:	3003-2021 MSo
	Sachbearbeiter/in:	Frau Sommer
	<input checked="" type="checkbox"/> X	in öffentlicher Sitzung
		in nichtöffentlicher Sitzung
Beratungsfolge:		
Gremium		Sitzungstermin
Bau- und Betriebsausschuss		16.06.2021
Verwaltungsausschuss		28.06.2021
Rat der Stadt Dissen aTW		19.07.2021

BEZEICHNUNG DES TOP

Bauvoranfrage zu den Grundstücken "Auf dem Heidbrink 4" und "Heidländer Weg 47" hier: Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern

BESCHLUSSVORSCHLAG

Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses:

Der Rat beschließt, zur Bauvoranfrage der Herren Heiko und Ingo Kortkamp, wohnhaft Jahnstr 5, 49170 Hagen a.T.W., zwecks Neubaus von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf den bereits bebauten Grundstücken „Auf dem Heidbrink 4“ und „Heidländer Weg 47“ das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i. V. m. § 34 BauGB zu erklären.

Beschlussvorschlag des Bau- und Betriebsausschusses:

Der Rat beschließt, zur Bauvoranfrage der Herren Heiko und Ingo Kortkamp, wohnhaft Jahnstr 5, 49170 Hagen a.T.W., zwecks Neubaus von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf den bereits bebauten Grundstücken „Auf dem Heidbrink 4“ und „Heidländer Weg 47“ das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i. V. m. § 34 BauGB zu erklären.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Rat beschließt, zur Bauvoranfrage der Herren Heiko und Ingo Kortkamp, wohnhaft Jahnstr 5, 49170 Hagen a.T.W., zwecks Neubaus von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf den bereits bebauten Grundstücken „Auf dem Heidbrink 4“ und „Heidländer Weg 47“ das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i. V. m. § 34 BauGB zu erklären.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

STELLUNGNAHME DES FB 1 – ORGANISATION UND FINANZEN

(BEI ALLEN VORLAGEN MIT FINANZIELLEN AUSWIRKUNGEN)

Mit der Maßnahme aus finanzieller Sicht

einverstanden

nicht einverstanden

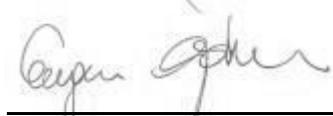
Bemerkungen:



Elke Fox

STELLUNGNAHME DES BÜRGERMEISTERS

Einverstanden



Eugen Görlitz, Bürgermeister

SACHVERHALT

Herr Heiko Kortkamp und Herr Ingo Kortkamp, wh. Jahnstraße 5, 49170 Hagen a.T.W., haben eine Bauvoranfrage vom 05.05.2021 (Eingang 07.05.2021) gestellt.

Es wird beabsichtigt auf dem bislang bebauten Grundstück „Auf dem Heidbrink 4“ und dem angrenzenden Grundstück „Heidländer Weg 47“ nach Abbruch der zwei vorhandenen Wohnhäuser zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten zu errichten (siehe Anlage).

Der Bereich zwischen Bahn und Heidländer Weg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dissen aTW als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die Dreiecksfläche zwischen Bahn, Heidländer Weg und Auf dem Heidbrink wird nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Gebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile beurteilt. Dieser Bereich ist umgeben von den Bebauungsplänen Nr. 23 „Zwischen Bahnhofstraße und Heidländer Weg“, Nr. 71 „Westring/Heidländer Weg“, Nr. 7 „Heidländer Weg/Elisabethstraße“ und Nr. 22 „Zwischen Heidländer Weg und Dallhofweg“. Die angrenzenden Flächen sind als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen.

Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sowohl auf dem Grundstück „Auf dem Heidbrink 4“ als auch „Heidländer Weg 47“ befindet sich aktuell eine Wohnbebauung. Die vorhandenen Gebäude sollen für die an identischer Position geplanten Mehrfamilienhäuser abgebrochen werden. Die Erschließung ist gesichert. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann festgestellt werden, dass die Planunterlagen die Einhaltung einer Gebäudeflucht in den nordöstlichen Grundstücksbereichen einhalten, die sich an der tiefsten vorhandenen Bebauung orientiert. Die geplante

überbaute Grundstücksfläche fügt sich folgerichtig in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

Nach § 34 Abs. 3a Nr. 1 b BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Errichtung der vorhandenen Wohnbebauung erfolgte seinerzeit zulässigerweise. Folglich handelt es sich bei den geplanten zwei Mehrfamilienhausneubauten um eine Erneuerung von zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäuden.

Die zusätzliche Schaffung von Wohnraum ist aus städtischer Sicht städtebaulich vertretbar, mit den öffentlichen Belangen vereinbar und somit ausdrücklich zu unterstützen. Die Würdigung der nachbarlichen Interessen kann aufgrund der erneuten Schaffung von Wohnbebauung vorausgesetzt werden.

Angemerkt sei, dass im August 2020 eine Baugenehmigung erteilt wurde, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zwar durch einen Dachgeschoss-Ausbau zu zwei Wohnungen im Bereich Auf dem Heidbrink 3.

Die Verwaltung schlägt daher vor, der Bauvoranfrage zu entsprechen und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i. V. m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu erklären.

ANLAGEN:

Lageplan BVA Auf dem Heidbrink 4 + Heidländer Weg 47, Kortkamp