



**Sitzungsvorlage**

**065/2014**

**öffentlich**

**30.06.2014**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Bauen und Planung	03.07.2014

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bauanträge und Bauvoranfragen**

**Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Eigentumswohnungen an der Lüdinghauser Straße**

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeinde Nordkirchen erteilt ihr Einvernehmen zu der beabsichtigten Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Lüdinghauser Straße 32 im Ortsteil Nordkirchen.

## Sachverhalt

Der Grundstückseigentümer beantragt einen positiven Vorbescheid für ein Wohnhaus mit sechs Eigentumswohnungen sowie eines Fahrrad- und Müllschuppens auf dem Grundstück. Es soll ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Die Wohnungen haben Größen zwischen 63 und 101 qm Wohnfläche zuzüglich Nutzflächen im Keller des Gebäudes.

Das Haus soll mit einem Wärmedämmverbundsystem in der Fassade hergestellt und weiß gestrichen werden. Teilweise hat es anthrazitfarbige Fassadenplatten, anthrazitfarbige Dachziegel und anthrazitfarbige Kunststofffenster. Die Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück werden gepflastert hergestellt.

Der beigefügte Lageplan zeigt die geplante Situation.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Danach hat es den Regeln für Baumaßnahmen im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches zu entsprechen. Es ist danach grundsätzlich 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.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen ist das Grundstück, seiner jahrelangen Nutzung entsprechend, als Grünfläche dargestellt. Dies ist jedoch keine Festsetzung, sondern nur eine nachrichtliche Darstellung der vorgefundenen Situation bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Verwaltung ist insgesamt der Auffassung, dass das Gebäude den Anforderungen des § 34 BauGB entspricht.

Auf der Ostseite grenzen Grundstücke an, die rein rechnerisch noch intensiver bebaut sind, auf der Westseite entlang des Geistweges ist die Bebauung rein rechnerisch ein wenig lockerer.

Die Fassadengestaltung ist entlang der Lüdinghauser Straße überwiegend zwar mit Klinkern geschehen, jedoch sind auch einzelne Gebäude mit Wärmedämmverbundsystemen vorhanden. Da es sich um eine zeitgemäße Bauform für die Fassade handelt, gibt es keine ausreichenden Gründe für eine grundsätzlich Ablehnung, zumal die Gemeinde in ihren jüngeren Bebauungsplänen selbst auch diese Fassadengestaltung zugelassen hat.

Anlagen  
Lageplan