

Beschlussvorlage

Nr. 360/2014-2020



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	09.03.2016	Entscheidung

öffentlich

Berichterstatter: FB 3

Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses in eine Garage, Brakel-Kernstadt, Antoniusstraße 1, unter einer Abweichung von der "Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Historischen Stadtkern Brakel"

Sachverhalt:

Es ist über die Stadt Brakel ein - nachträglicher - Bauantrag zum im Betreff genannten Vorhaben gestellt worden. Das bereits realisierte Vorhaben befindet sich im Bereich der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Historischen Stadtkern Brakel“.

Die Verwaltung hat insbesondere vor dem Hintergrund, dass sie mit der Durchführung der Baumaßnahme vor vollendete Tatsachen gestellt worden ist und - bei korrekter Antragstellung - dieser nicht zugestimmt hätte, folgendermaßen argumentiert:

Die Stadt Brakel ist seit 1997 Mitglied im „Arbeitskreis Historische Stadtkerne in Nordrhein-Westfalen“. Die daraus resultierenden städtebaulichen Ziele spiegeln sich auch in der genannten Satzung wider. Aufgabe der Stadt ist es insbesondere, diese Ziele bei Bauvorhaben mit den Beteiligten umzusetzen.

Das betreffende Vorhaben ist unter Missachtung dieser Grundsätze bereits verwirklicht worden, ohne dass eine Abstimmung stattgefunden hätte.

Folgende Satzungsziele sind dabei verfehlt worden:

- Nach § 5 (Allgemeine Anforderungen) Abs. 1 passt sich die bauliche Anlage nach Stellung und Größe nicht ein; entgegen Abs. 3 sind Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild nicht unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenarten des Bestandsgebäudes gestaltet worden.
- Nach § 6 (Abstandsflächen / Baufluchten / Traufgassen) Abs. 2 entspricht die straßenseitige Raumbegrenzung bei diesem Umbau nicht den historischen Vorgaben oder ist aus ihnen sinnvoll entwickelt worden. Von der straßenseitigen Bauflucht wird mehr als 0,50 m abgewichen (viel zu großer Rücksprung von 1,70 m).
- Gemäß § 8 (Gestaltung der Dächer) Abs. 2 entspricht die neue Trauf- und Firstrichtung als für den Straßenraum wichtiges Gestaltungselement nicht den historischen Vorgaben oder ist aus diesen entwickelt werden. Die Dachneigung beträgt nach Abs. 3 nicht mindestens 45° (tatsächlich 42°).

Es bestehen daher Bedenken gegen das geplante Vorhaben; das gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW erforderliche Einvernehmen zu diesbezüglichen Abweichungen wird nur erteilt, wenn sichergestellt wird, dass durch das bauliche Fassen der vorderen Bauflucht eine städtebaulich angemessene Gestaltung erreicht wird, die den Grundzügen der Satzung nicht mehr zuwiderläuft.

Diese Bedingung ist nach einem Vor-Ort-Termin der Antragsteller mit der Verwaltung am 25.11.2015 nach ausgiebiger Diskussion wie folgt einvernehmlich konkretisiert worden:

Die **Bedingung** gilt dann als **erfüllt, wenn**

- ab der vorderen Ecke des Hauptgebäudes an dieses anschließend eine bauliche Einfriedigung als Mauerwerk über mind. 2 m Länge errichtet und dauerhaft erhalten wird; dabei ist die Höhe des auf dem Grundstück seitlich in der Bauflucht befindlichen Reststückes aufzunehmen und die weitere ehemalige vordere Bauflucht im Zuge der Grundstücksgestaltung durch die Pflasterung zu verdeutlichen.

Nunmehr jedoch wird seitens der Antragsteller argumentiert, das ursprüngliche Wohngebäude sei nicht erhaltenswert gewesen und zurückspringende Häuser, gerade Nebengebäude, kämen häufig in der Altstadt vor (keine einheitliche Bauflucht). Der Ursprung des Gebäudes sei zudem nicht eindeutig. Zudem müsse eine geeignete Einfahrtsmöglichkeit geschaffen werden, die unter Beibehaltung der bisherigen Bauflucht nicht gegeben sei.

Zudem verlange die aktuelle Wohnsituation mit einer zunehmenden Anzahl von Wohneinheiten eine Entlastung der Parksituation durch das Verlagern der PKW auf das eigene Grundstück. Ein partieller Gebäuderückbau diene außerdem einer Entschärfung der Hochwasserproblematik (Gefahrenabwehr).

Hiermit wird der momentan vorliegende Antrag auf Abweichung von der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung begründet.

Der Kreis Höxter greift diese Argumentation hinsichtlich der Parksituation auf (Rücksprung des Gebäudes von 1,70 m als sinnvolle Entwicklung bestehender Vorgaben); die abweichende Dachneigung sei geringfügig.

Letztem Argument stimmt die Verwaltung zwar zu, ist bezüglich der gestalterischen Gesamtsituation aber gegensätzlicher Auffassung und schlägt vor, den Antrag auf Abweichung abzulehnen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, das Einvernehmen zum Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses in eine Garage, Brakel-Kernstadt, Antoniusstraße 1, unter einer Abweichung von der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Historischen Stadtkern Brakel“ nicht zu erteilen.

Brakel, 26.02.2016/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister

Hermann Temme