

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0397

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 24.06.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	14.07.2011	TOP: 13	öffentlich
---	-------------------	----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Straße Kirchplatz

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kirchplatz 18-20 wird in der vorgesehenen Form gebilligt.

Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen auf dem Grundstück Kirchplatz 18 - 20. Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden.

Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Wessum gegenüber der St. Martinus Kirche.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit steil geneigten Satteldächern (55°). Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss. Die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume sowie die zentrale Haustechnik sind im Spitzboden untergebracht.

Die zentral gelegene, gegenüber der Bauflucht zurückspringende innere Erschließung mit Windfang, Treppenhaus und Aufzugsanlage teilt das Gebäude in zwei Teile. Der Eingangsbereich liegt an der Straße Kirchplatz, die Außenwohnräume (Terrassen, Balkone) sind zur Straße Schattenhook orientiert. Dort befinden sich auch die notwendigen Stellplätze.

Beide Gebäudeteile haben ein steil geneigtes Satteldach (55°), wobei die Giebel zur Kirche hin orientiert sind. Um die Kellerersatzräume im Spitzboden zu erschließen, reicht das Treppenhaus über die Traufe (TH 4,90 m) bis ca. 1,50 m unter den Hauptfirst (FH 10,0 m). Dies, zwischen den Satteldächern herausragende Treppenhaus ist mit traufständigen, ebenfalls steil geneigten Dachflächen verkleidet, die in die Satteldächer eingeschifft sind. Die von der Straße nicht einsehbaren Dachflächen des Nebendaches haben ein Flachdach. Die Fassaden werden als rot - braunes Ziegelsichtmauerwerk hergestellt. Die geneigten Dachflächen werden mit roten - braunen Dachziegeln eingedeckt.

Der in Rede stehende Standort liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 – Ortskern Wessum -. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den historischen Kirchring in seinen städtebaulichen Grundzügen zu erhalten. Für den Kirchring typisch ist die 1 ½ geschossige, giebelständige Bebauung mit Steildächern auf schmalen Parzellen (8,00 – 9,50 m) in geschlossener Bauweise. Dieser Zielsetzung wird das Vorhaben grundsätzlich gerecht. Zwar wird auf dem vergleichsweise breiten Grundstück (15,60 m) nur ein Gebäude errichtet. Die Gliederung und äußere Gestaltung des Baukörpers greifen jedoch die historischen Bezüge in mehrfacher Hinsicht auf:

- die Zweiteilung des Gebäudes i. V. m. einem Erschließungskern, der gegenüber der Bauflucht zurückspringt,
- die vorgesetzten, zum Kirchring orientierten Giebel i. V. m. steil geneigten Dachflächen.

Einzig das Nebendach, das die Satteldächer der beiden Gebäudeteile miteinander verbindet, erscheint störend.

Der First des Nebendaches reichte von der Höhenlage ursprünglich bis an den Hauptfirst heran. Hintergrund waren 2 Wohnungen, die zusätzlich im Dachgeschoss untergebracht werden sollten. Die damit verbundene Baumasse hätte nicht nur den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprochen, sondern auch die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes in diesem städtebaulich sensiblen Umfeld erheblich beeinträchtigt. Daher ist diese Planung auf drängen der Verwaltung aufgegeben worden. Durch die Beschränkung auf 4 Wohnungen, verbunden mit einer Verringerung des DREMPELS sowie einer Anhebung der Dachneigung von 50 auf 55° konnte erreicht werden, dass sich das Nebendach gegenüber den ortsbildprägenden Satteldächern unterordnet.

Ein Verzicht auf das Nebendach wäre nur möglich, wenn das Gebäude unterkellert und auf einen Ausbau des Spitzbodens verzichtet würde. Eine derartige Lösung ist aus Sicht des Bauherrn wirtschaftlich nicht darstellbar.

Das Vorhaben wird in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan