

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0470

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Julia Althaus



Ahaus, 06.04.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	20.04.2016	TOP: 10	öffentlich
---	-------------------	----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage an der Stadtlohner Straße

Beschlussvorschlag

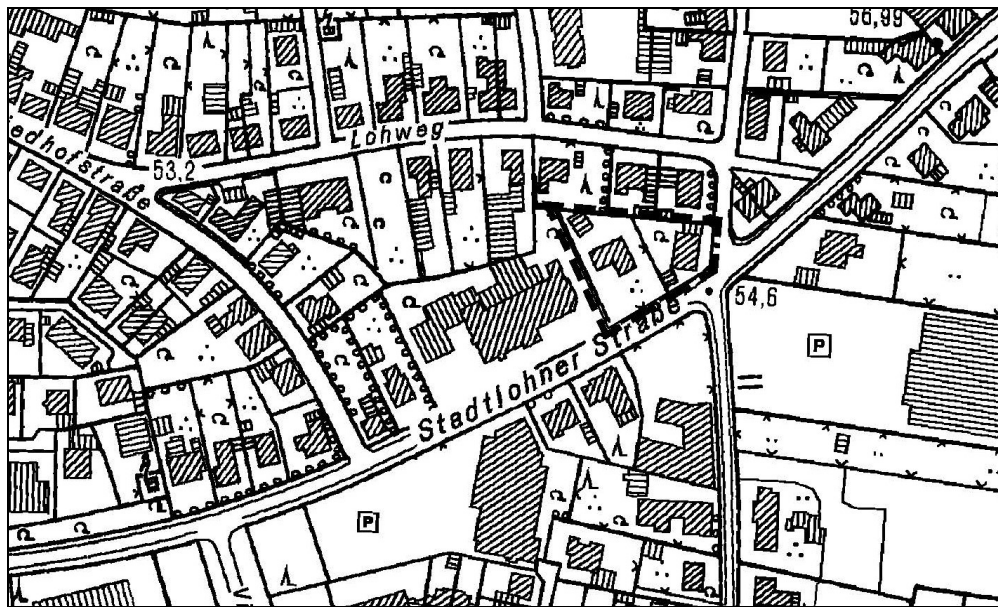
Die Planungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage an der Stadtlohner Straße werden gebilligt.

Sachdarstellung

Für die Grundstücke Stadtlohner Straße 18 und Zur Windmühle 1 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück gestellt. Die bestehenden Wohngebäude Stadtlohner Straße 18 und Zur Windmühle 1 sollen abgerissen werden.

Das betreffende Grundstück befindet sich im Ortsteil Wüllen, an der Stadtlohner Straße unmittelbar östlich des bestehenden zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Stadtlohner Straße 20-24. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Grundstück an die Einfamilienhausbebauung des Lohwegs. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich neben einzelnen Wohnhäusern der Frischemarkt Behrendt sowie der Lebensmitteldiscounter Penny.

Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Im Erdgeschoss sollen drei Nutzungseinheiten errichtet werden, die für Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung stehen. In den Obergeschossen sind insgesamt neun barrierefrei erreichbare Wohnungen mit 48 m² bis 85 m² geplant.

Das neue Gebäude gliedert sich in zwei Baukörper die im Erdgeschoss durch einen eingeschossigen Zwischenbau verbunden sind. Die Baukörper weisen zwei Vollgeschosse sowie ein Satteldach mit einer Neigung von 37° auf und sind giebelständig zur Stadtlöhrer Straße angeordnet. Die Giebel sind versetzt zueinander angeordnet. Durch einen zweigeschossigen Anbau nimmt der östliche Gebäudekörper zudem den Verlauf der Kreuzung Stadtlöhrer Straße / Zur Windmühle auf.

Um die erforderlichen Stellplätze der neuen Bebauung und der schon im Besitz befindlichen Wohn- und Geschäftshäuser an der Stadtlöhrer Straße 22-24 auf dem Gesamtgrundstück zur Verfügung zu stellen, ist im Kellergeschoss des neuen Gebäudes eine Tiefgarage mit 21 Einstellplätzen geplant.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Magdalene Boonk, Dipl.-Ing. Architektin

Abbildung 3: Ansicht Stadtlohrer Straße

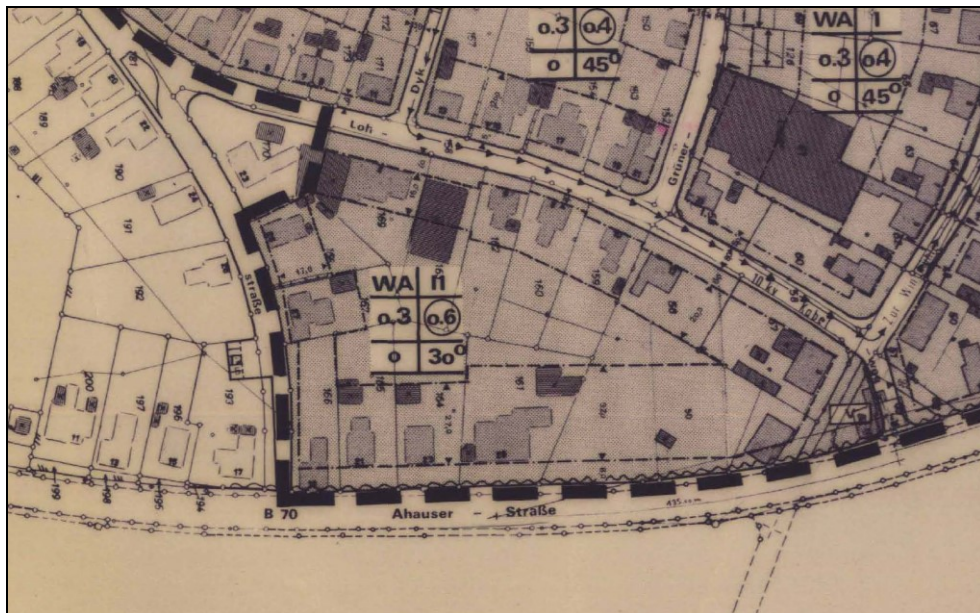


Quelle: Magdalene Boonk, Dipl.-Ing. Architektin

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg -. Ziel des Bebauungsplans ist die Straßen begleitende Bebauung mit einer zweigeschossigen Bebauung mit geneigten Dachflächen in offener Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen ermöglichen zudem eine Bautiefe von bis zu 32 m.

Im Obergeschoss wird die vordere Baugrenze geringfügig überschritten. Der im Bebauungsplan vorgesehene Abstand zur Straße bleibt jedoch im Wesentlichen gewahrt. Die Sichtbeziehung im Bereich der Einmündung „Zur Windmühle“ wird nicht beeinträchtigt, sondern verbessert sich gegenüber der jetzigen Situation deutlich.

Abbildung 4: Bebauungsplan



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die geplante Dachneigung von 37° weicht um 7° von der festgesetzten Dachneigung ab. Die geplante Dachneigung entspricht den in der Örtlichkeit vorhandenen und ortsüblichen Dachneigungen zwischen 30 bis 45° .

Die Geschossflächenzahl (GFZ) berechnet sich hier nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977. Im Gegensatz zur aktuellen Baunutzungsverordnung sind hier auch Aufenthaltsräume mit einzubeziehen, die nicht in einem Vollgeschoss liegen. Hiernach weist das geplante Vorhaben eine GFZ von $0,72$ aus. Die zulässige GFZ wird somit um $0,12$ überschritten.

Die vorliegende Planung wird den o. a. Zielen des Bebauungsplans grundsätzlich gerecht. Die vorhandene Bautiefe von insgesamt 32 m ermöglicht die Errichtung eines massiven Baukörpers, wie er im Bereich des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes Stadtlochner Straße 20-24 bereits realisiert wurde. Die vorgelegte Planung verzichtet hierauf und gliedert das Gebäude in zwei Hauptbaukörper, die im Erdgeschoss über ein eingeschossiges Gelenk miteinander verbunden sind. Die versetzte Anordnung unterstützt die Wahrnehmung von zwei getrennten Gebäuden. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an der Höhe des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses bzw. unterschreitet diese geringfügig.

Nach Angaben des Vorhabenträgers wurde die Planung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern erörtert. Als Ergebnis dieser Gespräche wurden die Freisitze zur Stadtlochner Straße verlegt, so dass eine direkte Einsichtnahme in die Ruhebereiche der angrenzenden Grundstücke über Balkone verhindert wird.

Das Vorhaben wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein