Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0722

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 02.03.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**16.03.2017**	**TOP Ö**	**11.2**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Hindenburgallee 18

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Bauvorhaben den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans entspricht und die Genehmigung zu erteilen ist.

Sachdarstellung

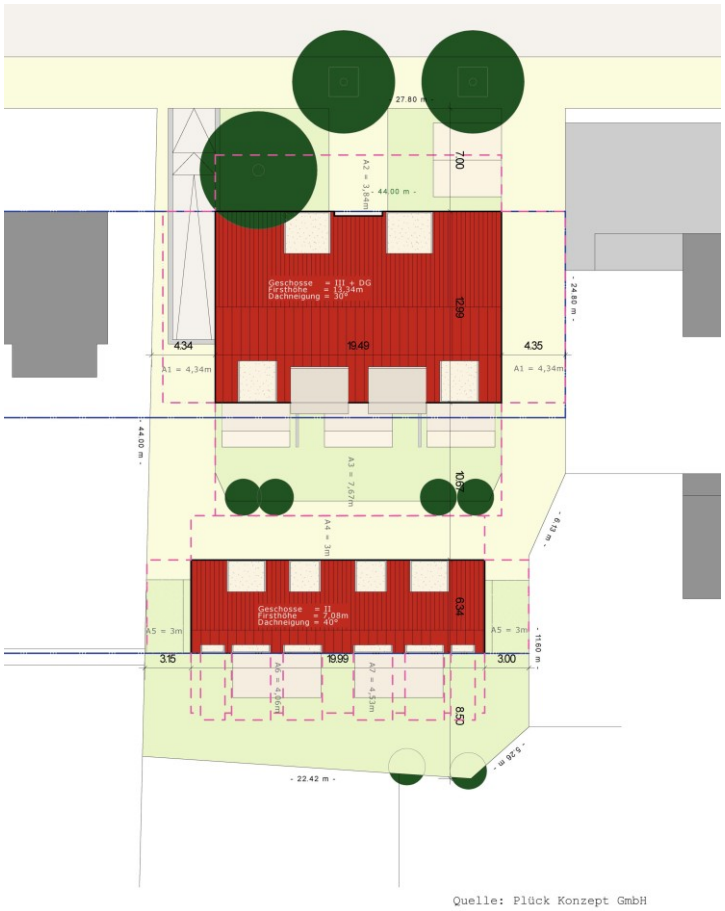
Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage und eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hindenburgallee 18. Das Grundstück hat eine Größe von 1223 m².

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 – Teil 1 Schäfingskamp, der am 08.09.1977 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan trifft für den vorderen Bereich des Grundstücks, auf dem das Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden soll, folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO 1977
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	1,0
Vollgeschosse:	III/II
Bauweise:	geschlossen
Dachneigung:	30°-50°

Für den hinteren Bereich, in dem das Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten geplant ist, setzt der Bebauungsplan II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer Dachneigung von 30° fest.

Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan



Auszug Lageplan

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Aufzugsanlage, wobei das Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW liegt. In der Ansicht ist das derzeit vorhandene

Gebäude auf dem Baugrundstück grau eingefärbt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 1.223 m² beträgt die Grundflächenzahl 0,31 und die Geschossflächenzahl 0,96. Die Wohnungsgrößen des Mehrfamilienwohnhauses liegen zwischen 56 m² und 94 m². In dem Doppelhaus sollen jeweils 90 m² Wohnfläche realisiert werden.

Quelle: Plück Konzept GmbH

Ansicht Norden

Quelle: Plück Konzept GmbH

Schnittzeichnung

Die Konzeptionellen Überlegungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten, die am 17.03.2016 beschlossen worden sind, finden nach Auffassung der Verwaltung keine Anwendung. Es handelt sich nicht um ein älteres Einfamilienhausgebiet, da das Grundstück an der Hindenburgallee im Stadtzentrum von Ahaus liegt und im Umfeld vielfältige Arten der Nutzung und mehrere Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind.

Da das Vorhaben alle Festsetzungen des Bebauungsplans einhält und die Erschließung gesichert ist, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung des beantragten Bauvorbescheides. Städtebauliche Bedenken, die eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine