

Ahaus, 02.06.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **22.06.2017** **TOP Ö** **8**

Beratungsgegenstand

Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle Am Tor 6-8 zu einem Wohnstandort

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle Am Tor 6-8 zu einem Wohnstandort wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle Am Tor 6-8 am Rande des Dorfkerns von Ottenstein. Lage und Abgrenzung der Fläche sind auf dem nachfolgenden Luftbild (siehe Abbildung 1) dargestellt.

Abbildung 1: Luftbild (2015)



Quelle: Stadt Ahaus, eigene Darstellung

Die Fläche hat eine Größe von 1.958 m² und ist mit zwei Wohngebäuden sowie mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäude bebaut (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Straßenansicht Am Tor 6-8 (Blickrichtung ortsauswärts)



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Beschreibung des Vorhabens

Nach den Plänen des Vorhabenträgers (siehe Abbildungen 3 und 4) soll die vorhandene Bebauung abgebrochen werden. Geplant ist die Errichtung von zwei gleichartigen, zweigeschossigen, freistehenden Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohngebäude haben jeweils 8 Wohneinheiten.

Abbildung 3: Lageplan



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Abbildung 4: Ansicht Nord-West (Straßenansicht)



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Das Ortsbild wird geprägt von je zwei giebelständigen Gebäudeteilen mit steil geneigtem Satteldach (50°), die über einen Erschließungskern miteinander verbunden sind. Der Erschließungskern mit Windfang, Treppenhaus und Aufzugsanlage springt gegenüber der Bauflucht zurück. Der Eingangsbereich liegt an der Straße Am Tor, die Außenwohnräume (Terrassen, Balkone) sind seitlich bzw. nach Süden zum Wohngebiet Melchisengoren orientiert. Die notwendigen Stellplätze sind (seitlich und mittig) zwischen sowie vor den Gebäuden angeordnet.

Um die Wohnungen im Dachgeschoß zu erschließen, reicht der Erschließungskern über die Traufe (TH 6,5 m) bis ca. 1,0 m unter den Hauptfirst (FH 11,0 m). Diese, zwischen den Satteldächern herausragende innere Erschließung des Gebäudes 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 Ziegelsichtmauerwerk in einem roten Farbton hergestellt. Die geneigten Dachflächen werden mit Dachziegeln ebenfalls in einem roten Farbton eingedeckt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße beträgt die Grundflächenzahl ca. 0,3. Das Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss.

Planungsvorgaben

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 - Melchisengoren – (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 57 - Melchisengoren – (Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Für das Grundstück sind folgende Festsetzungen einschlägig:

Baugebiet:	Mischgebiet (MI) i. S. der BauNVO 1990
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Vollgeschosse (Z):	II
Firsthöhe:	9,5 m
Bauweise:	offen
überbaubare Grundstücksflächen:	umfassen das gesamte Baugrundstück mit Ausnahme einer 5 m breiten, nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze
Dachneigung:	35-45°
Stellplätze und Garagen:	nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Städtebauliche Beurteilung

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 30 (1) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Danach ist das **Vorhaben - unter Berücksichtigung der Befreiungslage nach § 31 (2) BauGB und § 73 BauO NRW - zulässig**, sofern für die Stellplätze vor den Gebäuden ein planungsrechtlich zulässiger Standort nachgewiesen wird. Die Abweichung von der Firsthöhe (siehe Abbildung 6) sowie die Überschreitung der Grenze zur Vollgeschossigkeit für das Dachgeschoss erscheinen nach überschlägiger Prüfung städtebaulich vertretbar. Gleiches gilt sinngemäß für die Überschreitung der Dachneigung. Die Anzahl von 8 Wohnungen je Wohngebäude ist grenzwertig, aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Lediglich für die Lage der Stellplätze vor den Gebäuden kann nach überschlägiger Prüfung keine

Befreiung in Aussicht gestellt werden, da das Grundstück nach Größe und Zuschnitt andere, planungsrechtlich zulässige Lösungen erlaubt. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Anzahl der Wohnungen - und damit mittelbar auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze i. S. des § 51 BauO NRW - zu reduzieren.

Abbildung 6: Ansicht Nord-West (Straßenansicht) einschl. Nachbarbebauung



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Beurteilung nach den Grundsätzen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der Straße Am Tor um eine Haupteinzelverkehrsstraße handelt, sind die **Grundsätze zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten**, die der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17. März 2016¹ beschlossen hat, nicht einschlägig.

Fazit

Das Vorhaben ist - unter Würdigung der Befreiungslage - planungsrechtlich zulässig, sofern für die Stellplätze vor den Gebäuden ein planungsrechtlich zulässiger Standort nachgewiesen wird. Die Art der Nutzung entspricht dem Bedarf an kleineren Wohnungen. Der Standort an einer Haupteinzelverkehrsstraße am Rande des Dorfkerns ist geeignet. Das Maß der Nachverdichtung ist unter Berücksichtigung der Lage sowie der Eigenart der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar, unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen grenzwertig. Die äußere Gestaltung der beiden Gebäude ist ortstypisch bzw. entspricht der beabsichtigten Gestaltung des Ortsbildes.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

- keine -

¹ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.03.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0408)