

Ahaus, 22.06.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **13.07.2017** **TOP Ö** **8**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und eines 3er-Reihenhauses mit jeweils 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Am Wehrturm 6

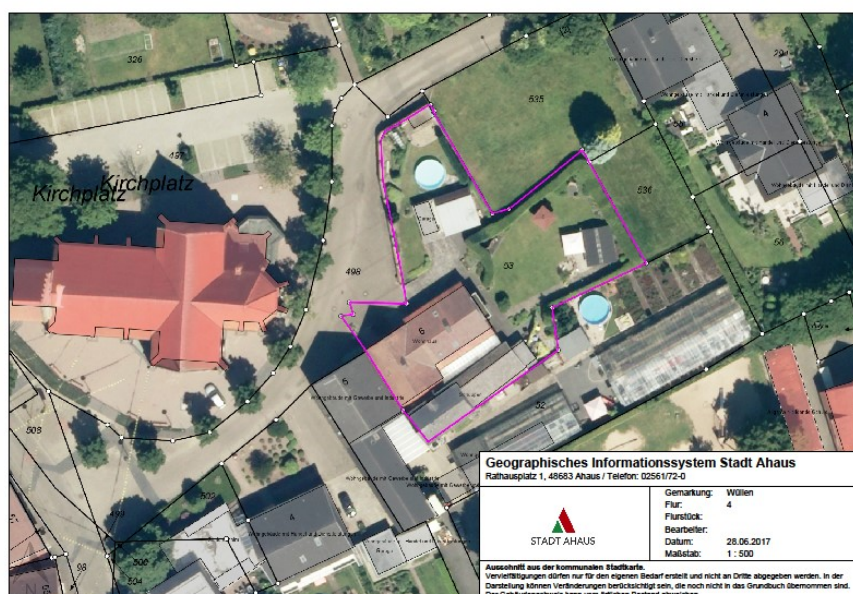
Beschlussvorschlag

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und eines 3er-Reihenhauses mit jeweils 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Am Wehrturm 5 wird in der vor-gestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

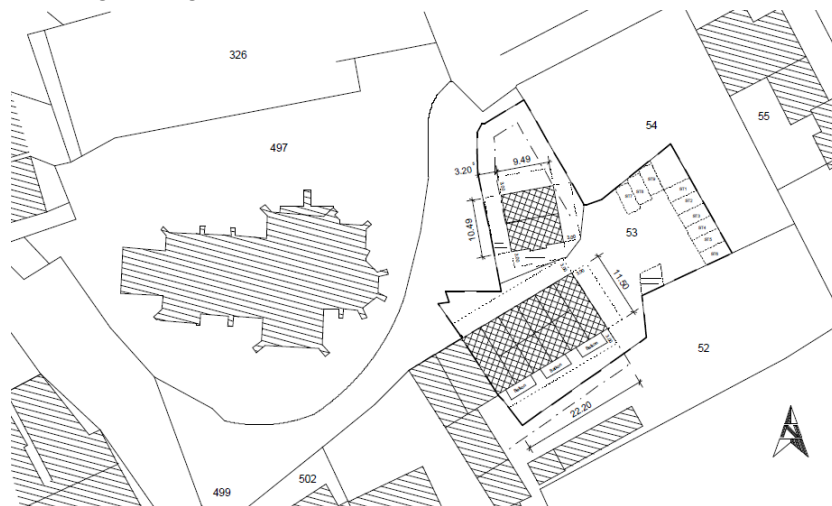
Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und eines 3er-Reihenhauses mit jeweils 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Am Wehrturm 6 im Ortskern Wüllen. Lage und Abgrenzung der Fläche sind auf dem Luftbild (siehe Abbildung 1) dargestellt.

Abbildung 1 Luftbild (2015)



Quelle: Stadt Ahaus

Abbildung 2: Lageplan



Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Schulte

Das Grundstück hat eine Größe von 1.300 m² und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 1 Ortsteil Wüllen, der am 03.11.1978 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Grundstücks, auf dem das Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet werden soll, eine Nutzung als öffentliche Stellplatzanlage fest. Eine Umsetzung der Festsetzung dürfte ohne Einverständnis des Antragsstellers, der auch Eigentümer des Grundstücks ist, nicht zu realisieren sein. Eine Bebauung mit einem Wohnhaus ist nach dem geltenden Planrecht allerdings auch ausgeschlossen, da die Grundzüge der Planung berührt werden und damit eine Befreiung nicht in Betracht kommt.

Zwischen der öffentlichen Fläche an der Kirche und der privaten Fläche des Antragstellers befindet sich eine erhaltenswerte Kirchenmauer, die vor einigen Jahren durch die Stadt saniert wurde. (siehe Abbildung 4).

Für den Bereich, in dem die 3er-Reihenhäuser mit jeweils 3 Wohneinheiten geplant sind, gelten folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Kerngebiet (MK) im Sinne der BauNVO 1968
	Wohnen erst ab I. OG zulässig
Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	1,6
Vollgeschosse:	II (zwingend)
Bauweise:	geschlossen
Dachneigung:	40°-50°

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 33 Teil 1 Ortsteil Wüllen



Quelle: Stadt Ahaus

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die Dachneigung sowie die Firstrichtung werden durch das geplante Vorhaben eingehalten. Die notwendigen Stellplätze sollen östlich der Hauptwohnanlage erstellt werden. Die Berechnungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl und zur Geschossigkeit sind im Rahmen der Bauvoranfrage nicht eingereicht worden. Allerdings würden die Festsetzungen des Bebauungsplans eine noch höhere Verdichtung des Grundstücks ermöglichen, so dass im derzeitigen Stadium des Verfahrens auf genauere Berechnungen verzichtet werden kann.

Das Baugrundstück liegt im Ortskern von Wüllen, in dem verschiedene Nutzungen vorhanden sind. Im MK sind unter anderem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Nutzungsart Wohnen kann nach § 7 Abs. 3 BauNVO 1968 in einem MK ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan ist darüber hinaus festgesetzt, dass Wohnen erst ab dem 1. OG zulässig ist. Die Festsetzung MK kann allerdings als funktionslos gewordene Festsetzung angesehen werden, da die Eigenart der näheren Umgebung dem eines Mischgebietes (MI) entspricht. Dementsprechend müssten die Festsetzungen zur Grundflächen- und zur Geschossflächenzahl von 0,6 und 1,2 angesetzt werden.

Die Größe der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss beträgt 64 m^2 pro Wohneinheit. Die Wohnungen im Spitzboden verfügen über 39 m^2 bzw. 45 m^2 Wohnfläche.

Abbildung 4: Ansicht Nord-West (von der Kirche)



Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Schulte

Abbildung: Ansicht Süd-Ost (von der Schule)



Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Schulte

In Bezug auf das 3er-Reihenhaus mit jeweils 3 Wohneinheiten hält das Vorhaben nach den bisher vorgelegten Unterlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Das Maß der Nachverdichtung ist unter Berücksichtigung der Lage sowie der Eigenart der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar. Die äußere Gestaltung der Gebäude ist ortstypisch bzw. entspricht der beabsichtigten Gestaltung des Ortsbildes.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein**Anlagen**

keine