

Ahaus, 24.08.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **25.09.2017** **TOP Ö** **8**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 WE, 1 Gewerbeeinheit und 22 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Wessumer Straße 6

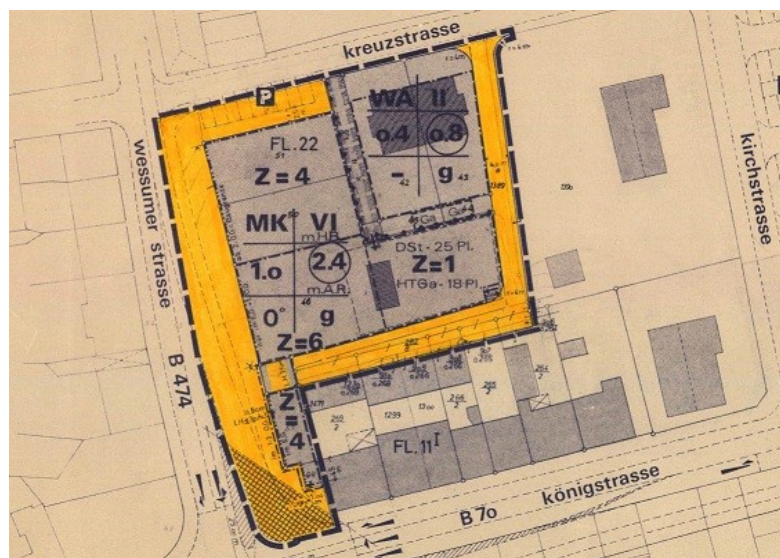
Beschlussvorschlag

Der Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit und 22 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Wessumer Straße 6 wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit und 22 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Wessumer Straße 6. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen neben einer Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von 66 m², Abstellräume und Stellplätze untergebracht werden. Die Wohnungen in den 5 Geschossen sind zwischen 60 m² und 90 m² groß. Die Wohnfläche der Wohnung im obersten Geschoss ist mit 240 m² geplant.

Das Grundstück wird derzeit als Parkplatz und Grünfläche genutzt und hat eine Größe von 836 m². Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 7 – Innenstadt – Kreuzstraße – Wessumer Straße, der am 04.02.1978 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan sieht ein Kerngebiet (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) vor.



Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan (Quelle: Stadt Ahaus)

Die Grundstücksfläche ist in ihrer Gesamtheit überbaubar. Auf der der Wessumer Straße zugewandten Grundstücksseite setzt der Bebauungsplan eine Baulinie für das Erdgeschoss (EG) und das 1. Obergeschoss (1. OG) fest. Ab dem 2. OG handelt es sich um eine Baugrenze.

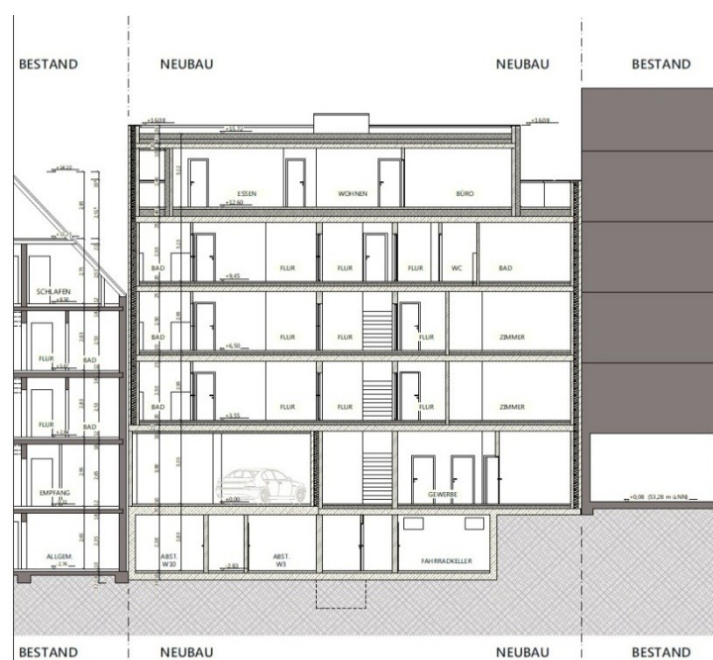
Das Bauvorhaben weicht im EG und im 1. OG von der Baulinie ab. Im EG rückt das Gebäude von der Grundstücksgrenze um 0,50 m bis 3 m ab, während es in den Obergeschossen um bis zu 1 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragt. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind jedoch Auskragungen im 1., 2., und 3. OG ab einer lichten Höhe von 3,0 m zulässig.

Das geplante Vorhaben berücksichtigt die festgesetzte geschlossene Bauweise im vorderen Bereich und baut an das Nachbargebäude Wessumer Straße 8 an. Die südliche Gebäudeseite rückt ca. 1 m von der Grundstücksgrenze ab. Das Grundstück grenzt hier an eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, so dass ein Anbau an die benachbarte Bebauung auf dem Grundstück Wessumer Straße 2 nicht möglich ist. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die lt. Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche nicht in der vorgesehenen Breite realisiert. Ein Zurücktreten des Gebäudekörpers von der Grundstücksgrenze erleichtert zudem die Erreichbarkeit der gegenüberliegenden Garagen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bzw. 2,4 werden durch das geplante Vorhaben eingehalten.

Der geplante Hauptbaukörper weist 5 Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss zu drei Seiten zurückspringt. Der Bebauungsplan sieht im vorderen Bereich eine maximale Geschosszahl von 6 vor. Hierzu ist festzustellen, dass eine sechsgeschossige Bebauung kein entsprechendes Pendant entlang der Wessumer Straße findet. Neben der Bahnhofstraße/Königstraße zeichnet sich die Wessumer Straße in weiten Teilen durch eine verdichtete, mehrgeschossige Bauweise aus. Die vorhandene und zulässige Bebauung bewegt sich hier in einem Bereich von maximal 2 bis 4 Geschossen.

Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die geplante Gebäudehöhe von 16,08 m orientiert sich an der Gebäudehöhe des Nachbargebäudes Wessumer Straße 2.



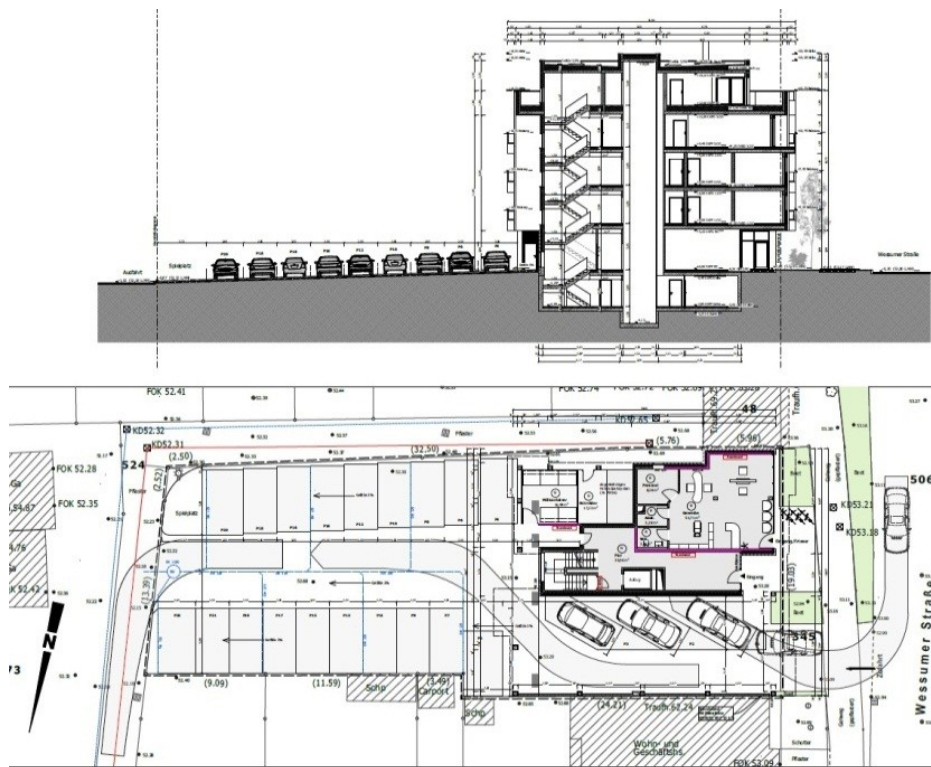
Schnittzeichnung (Quelle Ingenieurbüro Jost)



Ansicht Westen (Quelle: Ingenieurbüro Jost)



Ansicht Süden (Quelle Ingenieurbüro Jost)



Lageplan und Schnitt (Quelle Ingenieurbüro Jost)

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Anlagen

keine