

## Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0873

**Zuständig:** Fachbereich Bauordnung  
**Verfasser:** Rörick, Michael

Ahaus, 17.10.2017

### Beratungsfolge

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr**      **15.11.2017**      **TOP Ö**      **10**

### Beratungsgegenstand

**Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, 3 Carports und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Schlöttelborg 2A**

### Beschlussvorschlag

Der Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, 3 Carports und 3 Stellplätzen wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

### Sachdarstellung

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, 3 Carports und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Schlöttelborg 2A. Das Grundstück hat eine Größe von 680 m<sup>2</sup> und liegt mit seiner östlichen Grundstücksgrenze an der Kettelerstraße.



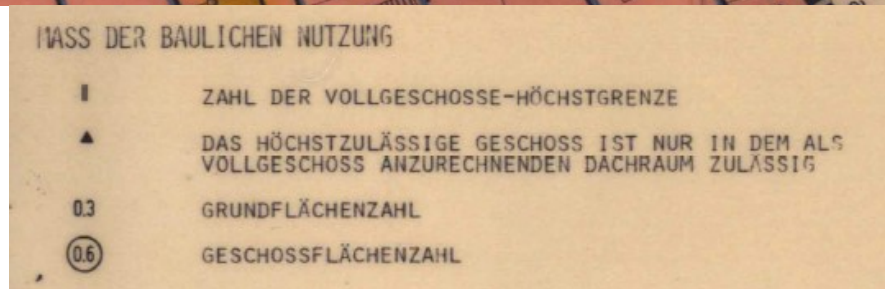
Luftbild (Quelle Stadt Ahaus)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 – Schlöttelborg –, der am

23.10.1987 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan trifft für das Baugrundstück folgende Festsetzungen:

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Art der Nutzung:           | WA (Allgemeines Wohngebiet) |
| Grundflächenzahl (GRZ):    | 0,3                         |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 0,6                         |
| Vollgeschosse:             | II ▲                        |
| Dachneigung:               | 40°-50°                     |

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist durch den Bebauungsplan nicht beschränkt.



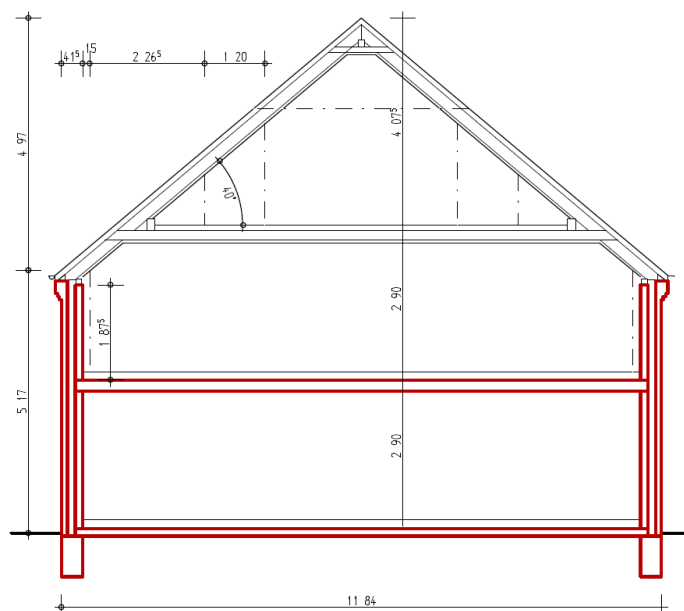
Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan (Quelle Stadt Ahaus)

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein 2 1/2-geschossiges Gebäude, wobei das Dachgeschoss die Grenze zur Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 5 BauO NRW überschreitet. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 680 m<sup>2</sup> hält das Bauvorhaben die festgesetzte GRZ mit 0,29 ein. Die GFZ beträgt nach den Berechnungen 0,69 und überschreitet damit die Festsetzung von 0,6. Die Überschreitung wird damit begründet, dass mehrere Wohnungsgrößen angeboten werden sollen. Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss, die als barrierefreie Wohnungen mit 78 m<sup>2</sup> konzipiert sind, und die zwei Wohnungen im Dachgeschoss mit 80 m<sup>2</sup> sollen mit den zwei Apartments im Spitzboden mit 34 m<sup>2</sup> ein Mehrgenerationen-Wohnen ermöglichen. Das Überschreiten der GFZ ist nach Angaben der Entwurfsverfasserin zur innerörtlichen Nachverdichtung von allgemeinem Interesse. Die Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung wird damit begründet, dass diese auch im Bestand im weiteren Verlauf der Kettelerstraße nicht einheitlich verwirklicht wurde. In neueren Bebauungsplänen wird die Firstrichtung häufig nicht mehr festgesetzt. Die Vorstellung des Bauvorhabens im Ausschuss erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherrn.



Ansichten (Quelle: Architekturbüro Welberg)



**Schnitt (Quelle: Architekturbüro Welberg)**

Das Baugrundstück befindet sich im Eckbereich der Kettelerstraße/Schlöttelborg. 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 Anwendung, da das Grundstück über die Straße Schlöttelborg erschlossen wird und sich der Eingang ebenfalls zum Schlöttelborg orientiert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Brookstegge – vom 23.04.2015 grenzt im Süden an das Plangebiet des hier geltenden Bebauungsplans Nr. 56 Schlöttelborg an und ergänzt den bestehenden Bebauungsplan Nr. 55 um Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten. Im Bereich der Kettelerstraße sind durch den Bebauungsplan Nr. 55 vier Wohneinheiten vorgesehen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden an der Kettelerstraße auch Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten als städtebaulich verträglich angesehen, wenn die Baugrundstücke aufgrund ihrer Tiefe eine weitere Bebauung zulassen und die in der Umgebung vorhandene bauliche Dichte auch im Hinblick auf die Nebeneinrichtungen wie Stellplätze oder Abstellräume nicht überformt wird.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlagen**

keine