

Ahaus, 15.01.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **06.02.2020** **TOP Ö** **7**

Beratungsgegenstand

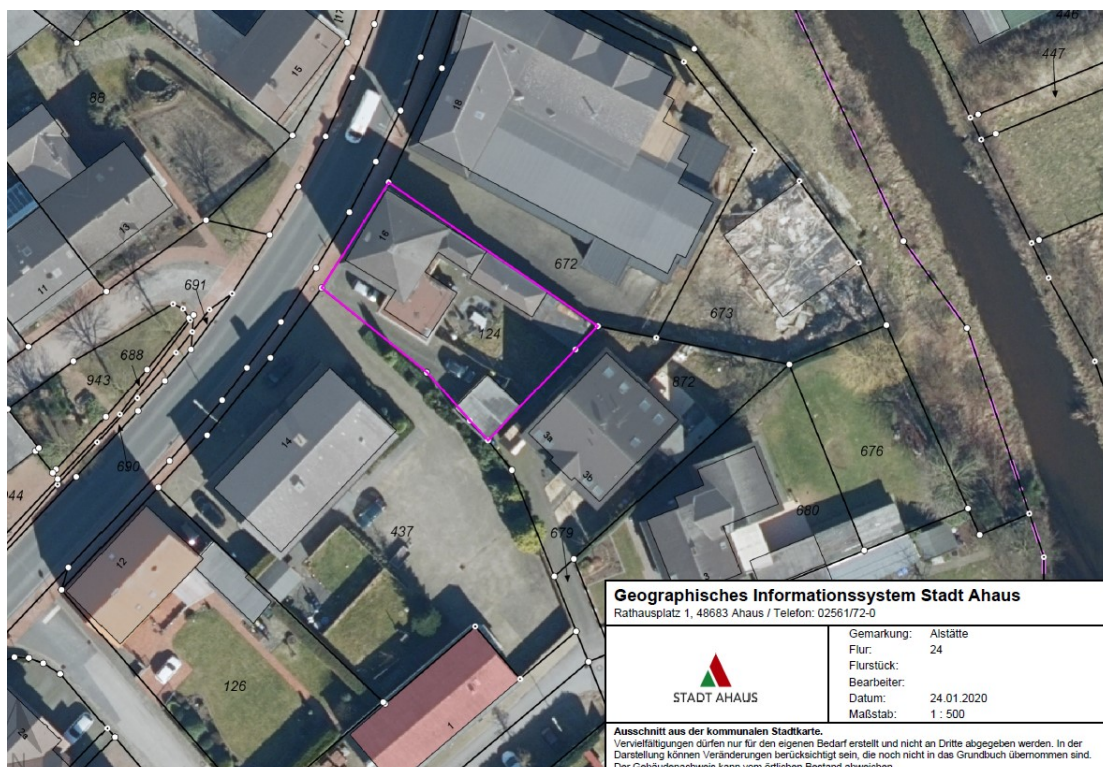
Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Fahrradgarage und 5 Stellplätzen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:
Die Errichtung eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Fahrradgarage und 5 Stellplätzen am Standort Gronauer Straße 16 wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

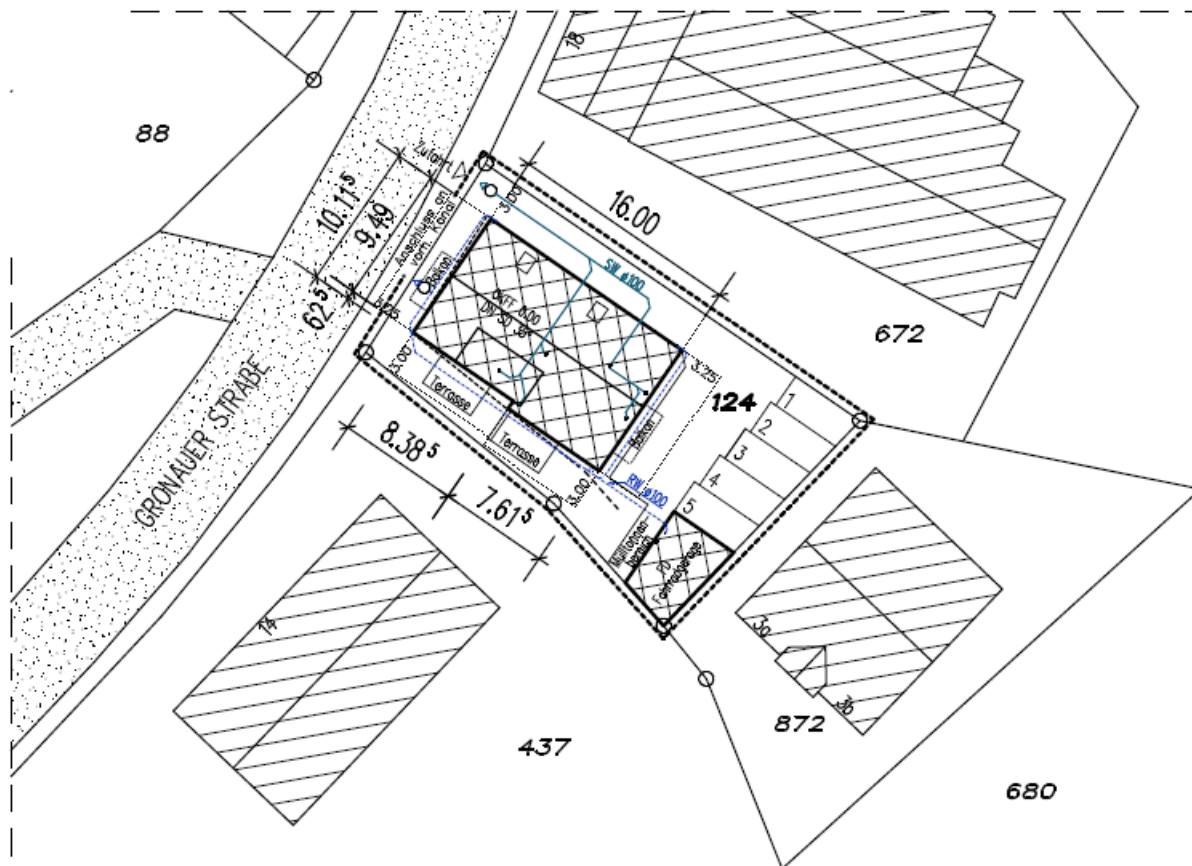
Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Fahrradgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Gronauer Straße 16 im Ortsteil Alstätte. Das Grundstück hat eine Größe von 1.044 m². Das vorhandene Wohngebäude soll abgerissen werden.



Luftbild 2018, Quelle: Stadt Ahaus, eigene Darstellung

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Lageplan, Quelle Architekturbüro Wessendorf u. Rogozinski

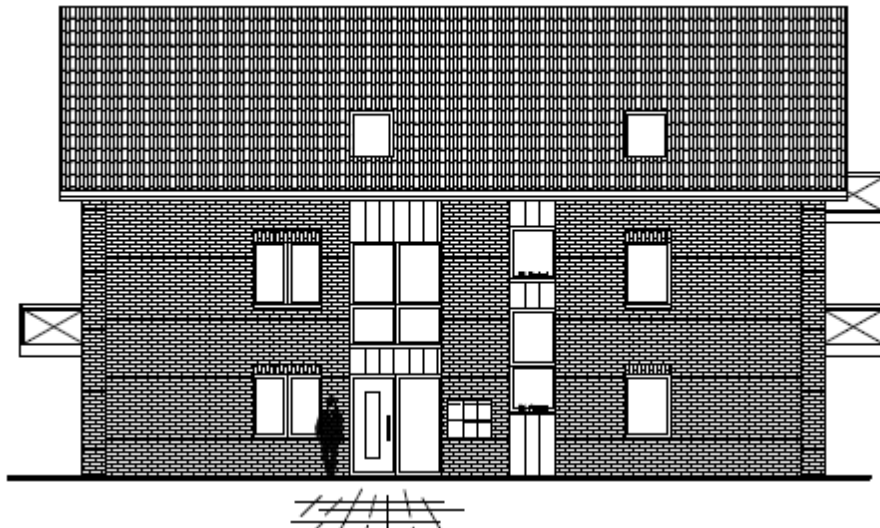
Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein giebelständiges Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die 5 Wohneinheiten sollen über eine Wohnfläche zwischen 51 m² und 59 m² verfügen. Die Firsthöhe von 10,32 m von OKFF EG orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung. Dem Stellplatzbedarf wird durch die Errichtung von 5 Stellplätzen für die geplanten Wohnungen Rechnung getragen. Die Fassaden werden ortstypisch in Verblendmauerwerk ausgeführt.

Maßgebend für das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich dabei nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur Freifläche. Die Unterbringung von 5 Wohneinheiten ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, weil es sich bei der Gronauer Straße um eine Erschließungsstraße handelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind von der umgebenden Bebauung abgeleitet. Dem Wunsch nach maßvoller Nachverdichtung der innerörtlichen Bereiche wird Rechnung getragen.

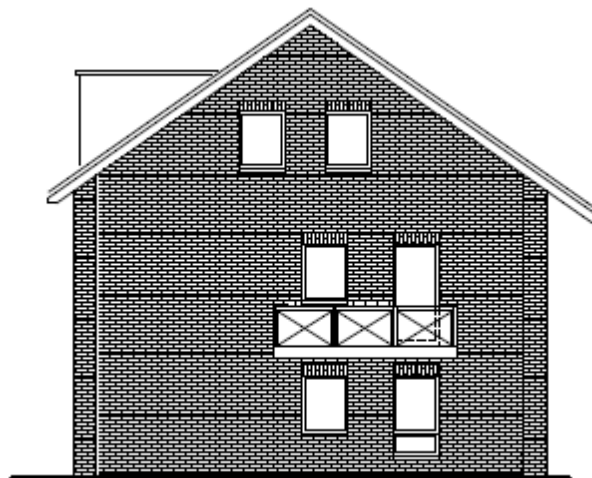
Das geplante Gebäude befindet sich innerhalb des faktischen vorzufindenden Baufeldes und soll entsprechend der Bauweise in der näheren Umgebung in offener Bauweise errichtet werden.



Ansicht Nord-West, Quelle Architekturbüro Wessendorf u. Rogozinski



Ansicht Nord-Ost, Quelle Architekturbüro Wessendorf u. Rogozinski



Ansicht Süd-West, Quelle Architekturbüro Wessendorf u. Rogozinski

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 Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Alstätte liegt und im Umfeld vielfältige Arten der Nutzung und mehrere Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind. Städtebauliche Bedenken, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein**Anlagen**

keine