Sitzungsvorlage Nr. V/2020/1412

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 30.04.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**09.06.2020**	**TOP Ö**	**8**

Beratungsgegenstand

Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit je 5 Wohneinheiten

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Das Vorhaben wird unter Würdigung der Befreiungslage in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit je 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Stikkenweg 2 und 4 im Ortsteil Ahaus. Das Grundstück, das aus mehreren Flurstücken gebildet wird, hat eine Größe von 977 m².



Luftbild 2018, Quelle Stadt Ahaus

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 Teil 2 – Bahnhofstraße Ost-Schloßgarten-Scheelenkamp, der am 06.02.1986 rechtskräftig geworden ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Quelle Stadt Ahaus

Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Vorhabengrundstücks folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	WA
Grundflächenzahle:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
Vollgeschosse	II
Bauweise:	offen
Dachneigung.	35° - 45°

Bei dem Vorhaben handelt es sich um zwei zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, bei dem das Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW liegt. Die geplanten Wohnflächen sind im Antrag mit 49 m² bis 123 m² angegeben.



Lageplan, Quelle farwick + grote Architekten

Der Bebauungsplan ist in Teilen des Stikkenweges in Bezug auf die festgesetzten Baugrenzen und die Straßenführung nicht vollständig umgesetzt worden. Für eine stadtplanerische geordnete Bebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßen, der Baufluchten und des zu erhaltenen Baumes ist eine Befreiung von den Baugrenzen erforderlich und städtebaulich auch vertretbar.

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 eine Bauvorhaben sich zur van-Delden-Straße orientiert und durch die weitere Bebauung ein maßvoller Übergang zum Stikkenweg geschaffen wird.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine