Sitzungsvorlage Nr. V/2020/1425

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 15.05.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**09.06.2020**	**TOP Ö**	**11**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 WE und Fahrradraum

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und einem Fahrradraum am Standort Stadtlohner Straße 64 in Ahaus-Wüllen wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Fahrradraum auf dem Grundstück Stadtlohner Straße 64 im Ortsteil Wüllen. Das Grundstück hat eine Größe von 444 m². Das noch vorhandene Wohn- und Geschäftshaus soll abgebrochen werden.



Luftbild 2018, Quelle Stadt Ahaus

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 Ortsmitte Wüllen Marktplatz, der am 03.11.1978 rechtskräftig geworden.

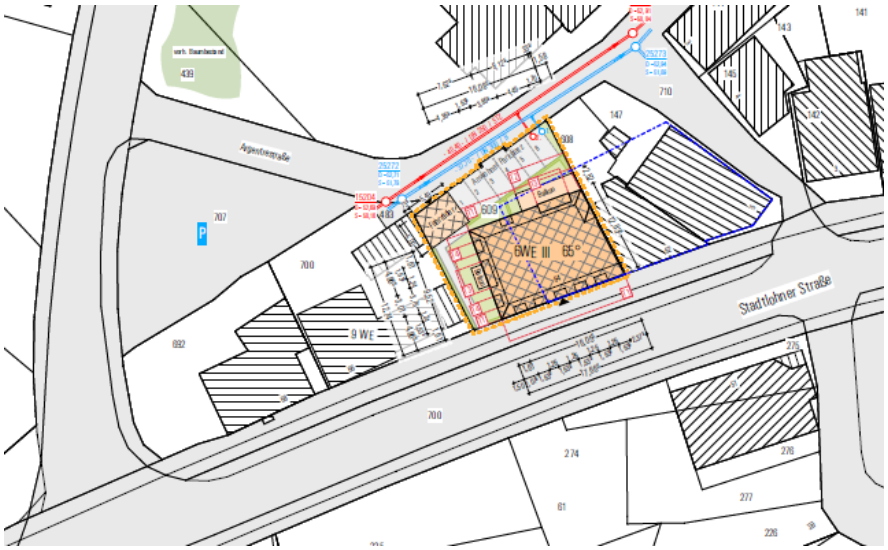


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Quelle Stadt Ahaus

Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Vorhabengrundstücks folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	MK
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
Vollgeschosse	II
Bauweise:	geschlossen
Dachneigung.	40°-50°

Das traufständige Wohngebäude ist mit einem Mansardendach / Flachdach und drei Vollgeschossen geplant. Das dritte, oberste Vollgeschoss ist im ausgebauten Dachraum vorgesehen. Die Traufwandhöhe von 6,54 m und die Gebäudehöhe von 10,00 m von OKFF EG orientieren sich an das unmittelbar angrenzende Gebäude Stadtlohner Straße 62. Die barrierefrei erreichbaren 6 Wohneinheiten sollen über eine Wohnfläche zwischen 63 m² und 77 m² verfügen. Die Fassaden werden ortstypisch in Verblendmauerwerk ausgeführt.



Lageplan, Quelle Tenhündfeld Architekten GmbH



Ansicht von der Stadtlohner Straße, Quelle Tenhündfeld Architekten GmbH



Ansicht vom Nachbargrundstück, Quelle Tenhündfeld Architekten GmbH

In dem hier festgesetzten Kerngebiet sind Wohnnutzungen allgemein ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Kerngebiete dienen gem. § 7 BauNVO grundsätzlich vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die bestehenden Strukturen entlang der Stadtlohner Straße entsprechen jedoch nicht dem Charakter eines Kerngebietes, sondern vielmehr dem Charakter eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) bzw. eines Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO). Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur abweichenden Art der Nutzung im Erdgeschoss ist begründet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte, seitliche Baugrenze zum Nachbargrundstück „Stadtlohner Straße 66“ wird durch das Vorhaben überschritten. Die Baugrenze orientiert sich am jetzt vorhandenen Gebäudebestand und endet an der westlichen Seite an der Fassade des noch bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Stadtlohner Straße 64.

Ursprünglich war westlich angrenzend auf dem Nachbargrundstück „Stadtlohner Straße 66 -68 eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch die westliche Baugrenze ein entsprechender Abstand zur Grünfläche gesichert werden sollte. Die Grünfläche wurde jedoch nicht umgesetzt und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 – An Pastors Busch – zu einem Mischgebiet mit straßenbegleitenden Baugrenzen und geschlossener Bauweise überplant. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, entlang der Stadtlohner Straße eine durchgängige straßenbegleitende Bebauung zu etablieren. Die Überschreitung der westlichen Baugrenze durch das geplante Vorhaben entspricht dieser Zielsetzung und ist daher städtebaulich vertretbar.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Dachform ist das Vorhaben an die vorhandenen Dachneigungen anzupassen. Das geplante Vorhaben schließt unmittelbar an die Bebauung an der Stadtlohner Straße 62 an und übernimmt die hier vorhandene Trauf- und Gebäudehöhe und Dachneigung.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine