Sitzungsvorlage Nr. V/2020/1426

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 19.05.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**09.06.2020**	**TOP Ö**	**10**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten

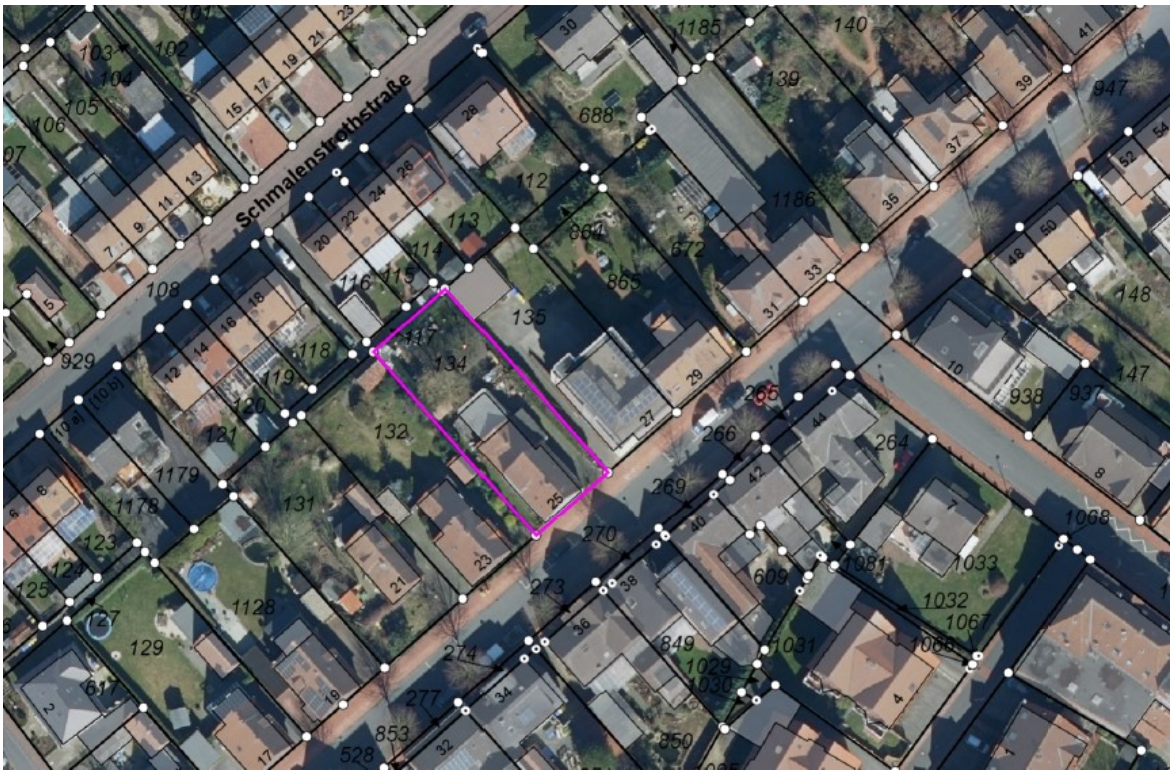
Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

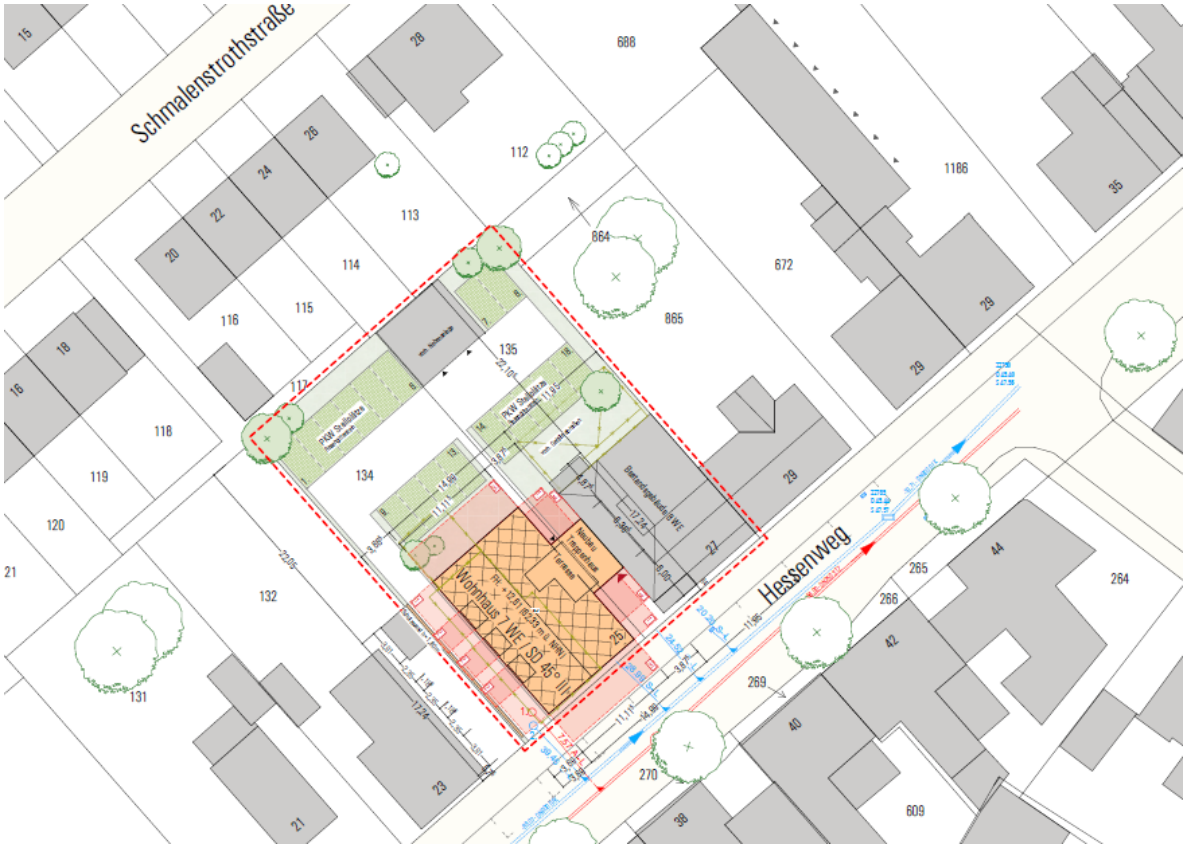
Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hessenweg 25 im Ortsteil Ahaus. Das Grundstück hat eine Größe von 627 m². Das vorhandene Wohngebäude ist bereits abgerissen worden.



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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Lageplan, Quelle Tenhündfeld Architekten GmbH

Der Hessenweg wird geprägt durch Wohnnutzung in 1 ½- bis 2 ½ geschossiger Bauweise mit Satteldächern. Das Gebäude Hessenweg 27 ist in dreigeschossiger Bauweise ausgeführt, stellt sich jedoch als atypische Bebauung dar.

Beantragt wird der Neubau eines 2 1/2 –geschossigen Baukörpers mit einem Satteldach. Das Gebäude wird über ein Treppenhaus erschlossen, welches die Gebäude Hessenweg 27 und Hessenweg 25 miteinander verbindet. Die faktischen Baugrenzen werden eingehalten und die Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäudebestand der benachbarten Bebauung. Die erforderlichen Stellplätze für Hessenweg 25 + 27 werden im rückwärtigen Grundstücksteil angelegt. Der rückwärtige Bereich ist in der Umgebung im Wesentlichen durch Gartennutzung geprägt; jedoch liegt auf dem Grundstück Hessenweg 33 bereits eine Garagenhofnutzung vor.

Insgesamt fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das bestehende Gebäude Hessenweg 27 umfasst 8 Wohneinheiten, durch das geplante Gebäude Hessenweg 25 sollen weitere 7 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 54 m² und 85 m² realisiert werden. Die Zahl der Wohneinheiten ist für die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich. Städtebaulich gesehen stellt der Hessenweg den baulichen Übergang vom Josefsviertel zur verdichteten, überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägten Bebauung westlich der Bahnhofstraße dar. Der Hessenweg dient als Sammelstraße der beiden Gebiete. Eine Mehrfamilienhausbebauung entspricht somit dem Charakter des Hessenwegs.

Dem Wunsch nach maßvoller Nachverdichtung der innerörtlichen Bereiche wird Rechnung getragen.



Ansicht Süd West, Quelle Tenhündfeld Architekten GmbH



Ansicht Süd Ost, Quelle Tenhündfeld Architekten GmbH

Städtebauliche Bedenken, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung nicht.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine