

Ahaus, 24.06.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **27.08.2020** **TOP Ö** **8**

Beratungsgegenstand

Errichtung von Mehrgenerationswohnungen als Bungalows (5 WE)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung von Mehrgenerationenwohnungen als Bungalows (5WE) wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung von Mehrgenerationswohnungen als Bungalows mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Düwing Dyk 4- 6 im Ortsteil Wüllen. Das Baugrundstück hat eine Größe von 2.988 m².



Luftbild 2017 Quelle: Stadt Ahaus



Lageplan Quelle Architekturbüro Dirksen

Das betreffende Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Innenbereich. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich

1. nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
2. der Bauweise und
3. der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus müssen

4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung lässt sich die Eigenart der näheren Umgebung nicht einem Baugebiet nach BauNVO zuordnen, da im näheren Umfeld sowohl allgemeines Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Da im direkten Umfeld Wohnnutzungen vorhanden sind und es sich um eine Nachverdichtung bereits bestehender Nutzungen handelt, fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung in das Umfeld ein.

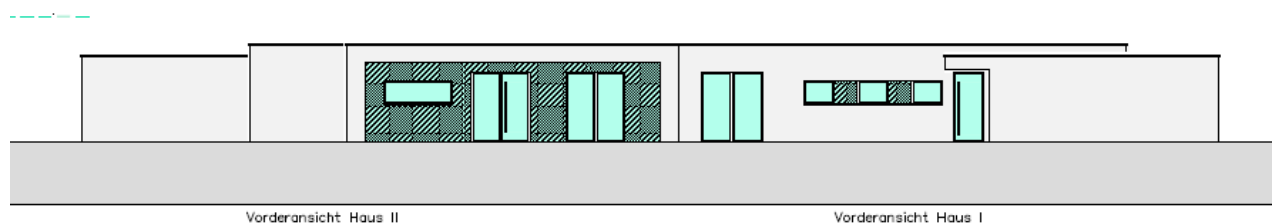
Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich dabei nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur Freifläche. Da es sich um eine rückwärtige Nachverdichtung handelt, ist aus städtebaulicher Sicht die deutliche Unterordnung zur Bestandsbebauung sinnvoll und erwünscht. Die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ist durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet, die vor oder hinter den Gebäuden größere, gärtnerisch genutzte Freiflächen aufweisen. Das Verhältnis der Freiflächen gegenüber den bebauten Flächen stellt sich beim geplanten Vorhaben als gering dar.

Die Unterordnung hinsichtlich der Geschossigkeit, als auch der geplanten Höhe der geplanten Gebäude (ca. 3,20 m) erfolgt durch eine eingeschossige Bauweise. Die umgebende Wohnbe-

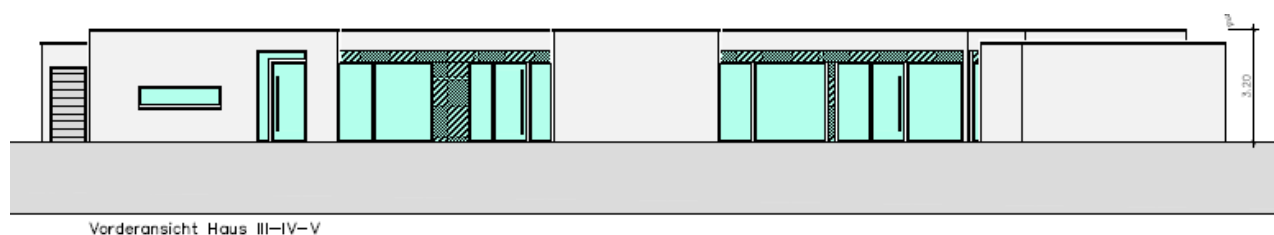
bauung ist gekennzeichnet durch 1- bis 2-geschossige Einzelwohnhäuser mit einer Grundfläche von ca. 80 m² bis 200 m². Die vorliegende Planung sieht eine Hausgruppe und ein Doppelhaus vor. Die Wohnfläche der Hausgruppe beträgt ca. 313 m² und wird in drei Wohneinheiten unterteilt. Die Wohnfläche im Doppelhaus beträgt ca. 271 m² und wird in zwei Wohneinheiten unterteilt.

Das geplante Vorhaben weist eine offene Bauweise auf, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die vorhandene Bebauung der Umgebung hält einen Abstand (ca. 5 bis 7 m) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein. Die Bebauung weist eine relativ einheitliche Bautiefe auf (ca. 11,5 m bis 13,5 m), aus dem sich nach der Eigenart der umgebenden Bebauung ein enges faktisches Baufeld ergibt. Im Umfeld des Vorhabens befindet sich ein ortsansässiger Lebensmittelmarkt, dessen Baukörper sich im rückwärtigen Bereich befindet.



Ansicht Norden Quelle Architekturbüro Dirksen



Ansicht Osten Quelle Architekturbüro Dirksen

Dem Stellplatzbedarf des gesamten Grundstücks mit der vorderen Bestandsbebauung und der im Hinterland geplanten Bebauung wird durch die Errichtung von insgesamt 21 Stellplätzen Rechnung getragen.

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