

Ahaus, 23.07.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **27.08.2020** **TOP Ö** **10**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten am Standort Wesheimstraße 22 in Ahaus-Wessum wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

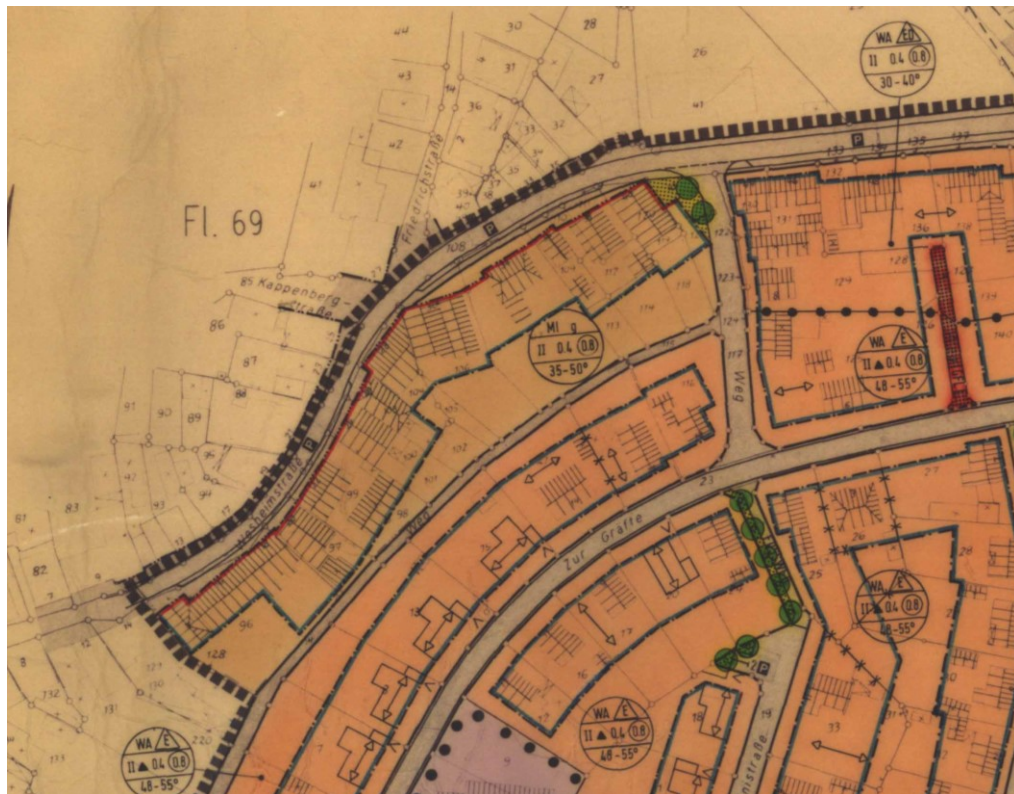
Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Wesheimstraße 22 im Ortsteil Wessum. Die auf dem 644 m² großen Grundstück befindlichen Gebäude sollen abgebrochen werden.



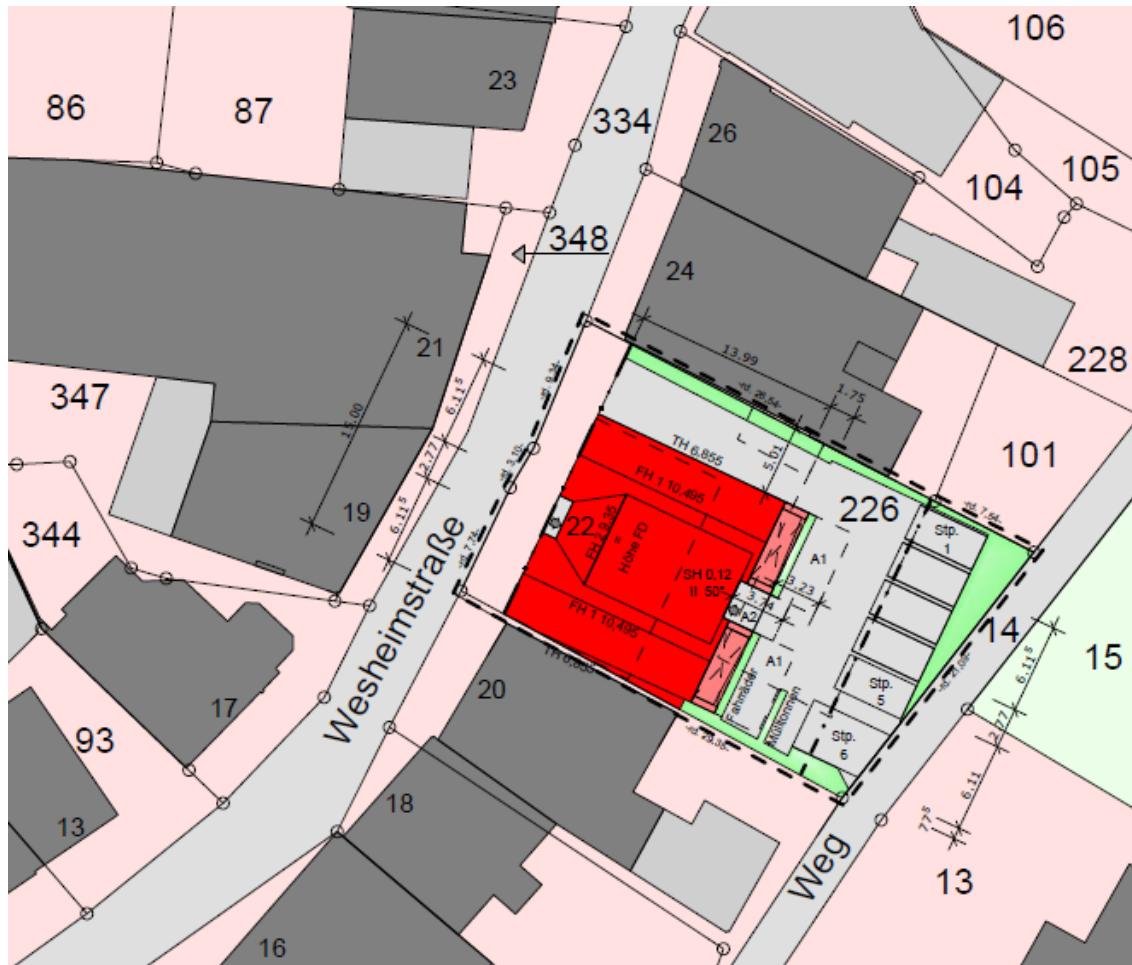
Luftbild 2018 Quelle Stadt Ahaus

Die Wesheimstraße stellt die direkte Zufahrtsstraße von der Hamalandstraße zum Kirchplatz von Wessum dar und ist geprägt von einer 1 ½ bis 2-geschossigen Bebauung, die in weiten Teilen in geschlossener Bauweise durchgeführt ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 – Martinistraße – vom 06.09.1983. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Darüber hinaus ist entlang der Wesheimstraße eine Baulinie festgesetzt, um die prägende Straßen begleitende Bebauung entlang der Wesheimstraße zu sichern.



Auszug aus dem Bebauungsplan Quelle Stadt Ahaus



Ansicht Nord West, Quelle Architekt Weiper

Das Bauvorhaben positioniert sich an der Wesheimstraße auf der hier festgesetzten Baulinie, die Baugrenzen werden eingehalten. Aufgrund von Öffnungen in der vorhandenen Bebauung des Grundstücks Wesheimstraße 24 ist an der entsprechenden Grundstücksseite abweichend von der festgesetzten geschlossenen Bebauung ein Abstand einzuhalten. Über die hier entstehende Lücke erfolgt auch die Erschließung der rückwärtig angeordneten Stellplätze.

Das geplante Gebäude wird in giebelständiger Bauweise mit 2 Vollgeschossen und einem 50° geneigten Satteldach ausgeführt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird unterschritten. Die Geschossflächenzahl von 0,8 wird mit 0,84 überschritten. Die Gebäudehöhe entspricht der Höhe des benachbarten Gebäudes Wesheimstraße 24.



Ansicht Nord West, Quelle Architekt Weiper

Die Überschreitung der GFZ wird bedingt durch die im Dachgeschoss vorhandenen Aufenthaltsräume, die bei der hier gültigen GFZ mitzuberechnen sind. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben deutlich hinter dem Baufeld des Bebauungsplans zurück bleibt und sich auch im Bauvolumen und der Höhe in die im Umfeld vorhandene Bebauung einfügt, wird eine Überschreitung der GFZ bis 0,84 grundsätzlich als vertretbar angesehen.

Die Anzahl der Wohnungen zieht einen entsprechenden Stellplatzbedarf mit sich, der im rückwärtigen Bereich des Grundstücks nachgewiesen wird.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Anlagen

keine