Sitzungsvorlage Nr. V/2020/0019

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 17.11.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**01.12.2020**	**TOP Ö**	**6**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) mit Fahrradgarage und Stellplätzen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) mit Fahrradgarage und Stellplätzen wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten mit Fahrradgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Jutestraße 8-10. Das Baugrundstück hat eine Größe von 471m² und befindet sich an der Einmündung zum Wasserweg.



Luftbild 2018, Quelle: Stadt Ahaus

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.



Lageplan Baugrundstück, Quelle: Architekturbüro Wessendorf & Rogozinski

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** lässt sich die Eigenart der näheren Umgebung trotz der Nähe zur Innenstadt einem Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO zuordnen. Maßgebend für das Einfügen hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grund- zur Freifläche.

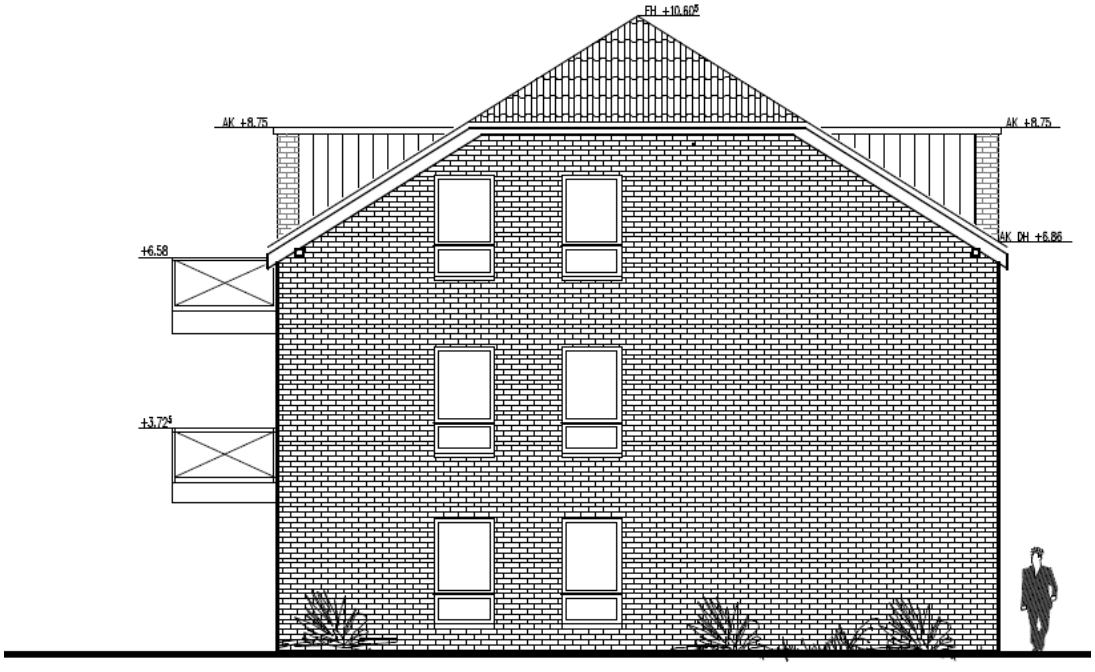
Die Umgebungsbebauung weist sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit als auch der geplanten Höhe des Gebäudes (ca. 10,60 m) vergleichbare Wohngebäude auf. Allerdings besteht eine Differenz hinsichtlich der Tiefe des Gebäudes bzw. der überbauten Grundfläche im Vergleich zur unmittelbaren Umgebungsbebauung. Das Verhältnis der Freiflächen gegenüber den bebauten Flächen stellt sich beim geplanten Gebäude als geringer dar.

Das geplante Vorhaben weist eine **geschlossene Bauweise** auf, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Bebauung der Umgebung weist eine relativ einheitliche Bebauungstiefe auf. Es gibt einzelne rückwärtige Anbauten, die ein ausgedehnteres **faktisches Baufeld** zulassen. Dieses wird vom geplanten Vorhaben eingehalten.

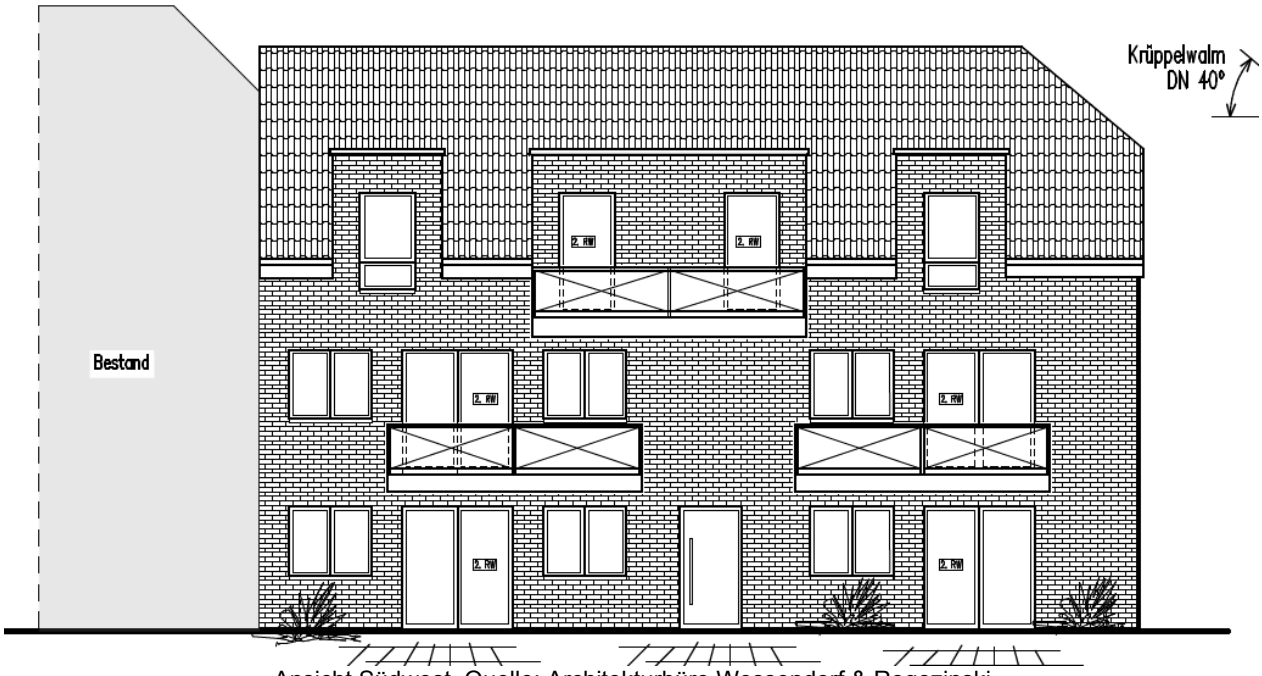
Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wird als städtebaulich vertretbar angesehen, weil sich das geplante Vorhaben im innerstädtischen Bereich befindet und einen sinnvollen Beitrag zur Nachverdichtung darstellt. Hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich keine Bedenken. Für das nähere Umfeld des Bauvorhabens gibt es keine perspektivischen Überlegungen.



Ansicht Nordost, Quelle: Architekturbüro Wessendorf & Rogozinski



Ansicht Südost, Quelle: Architekturbüro Wessendorf & Rogozinski



Ansicht Südwest, Quelle: Architekturbüro Wessendorf & Rogozinski

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine