

Ahaus, 11.01.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

04.02.2021

TOP Ö

5

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohneinheiten und einer Carportanlage

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

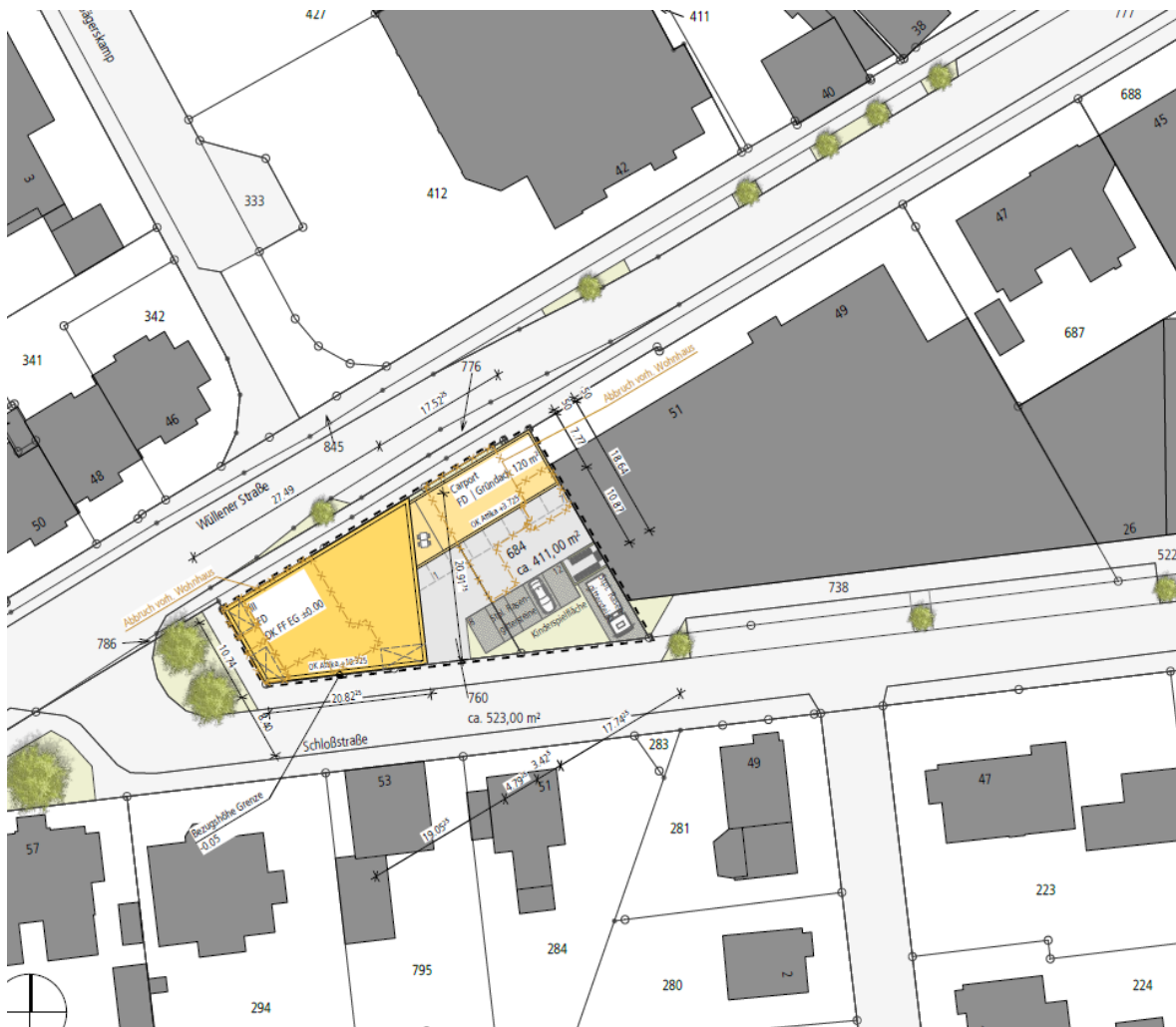
Die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohneinheiten und einer Carportanlage am Standort Wüllener Straße 53 wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohneinheiten, Stellplätzen und einer Carportanlage auf dem Grundstück Wüllener Straße 43 in Ahaus. Das Grundstück hat eine Größe von 934 m². Die beiden vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden.



Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Flachdach. Die 7 Wohneinheiten sollen über eine Wohnfläche zwischen 55 m² und 115 m² verfügen. Für die Gewerbeeinheit ist eine Nutzfläche von 227 m² vorgesehen. Die Gebäudehöhe von 10,32m von OKFF EG orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung. Dem Stellplatzbedarf wird durch die Errichtung von 12 anrechenbaren Stellplätzen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden noch eine Abstellfläche für einen LKW und 6 weitere Stellplätze, die nur eingeschränkt nutzbar sind, geschaffen. Die Fassaden werden ortstypisch in Verblendmauerwerk ausgeführt.



Lageplan, Quelle Architekturbüro Weitkamp & Partner

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

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 dabei nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur Freifläche. Die Unterbringung von 7 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, eine GRZ 1 von 0,39 und eine GRZ 2 von 0,76 sind an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, weil es sich bei der Wüllener Straße um eine Hauptdurchgangsstraße handelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind von der umgebenden Bebauung abgeleitet. Dem Wunsch nach maßvoller Nachverdichtung der innerörtlichen Bereiche wird

Rechnung getragen. Das geplante Gebäude befindet sich innerhalb des faktischen vorzufindenden Baufeldes.



Ansicht Nord, Quelle Architekturbüro Weitkamp & Partner



Ansicht Süd, Quelle Architekturbüro Weitkamp & Partner



Ansicht West, Quelle Architekturbüro Weitkamp & Partner

Die konzeptionellen Überlegungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten, die am 17.03.2016 beschlossen worden sind, finden nach Auffassung der Verwaltung keine Anwendung. Städtebauliche Bedenken, die die Aufstellung ei-

nes Bebauungsplanes rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

keine