Sitzungsvorlage Nr. V/2021/0173

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 04.05.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**08.06.2021**	**TOP Ö**	**6**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten

Beschlussvorschlag

Die Errichtung eines Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Fahrradgarage wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

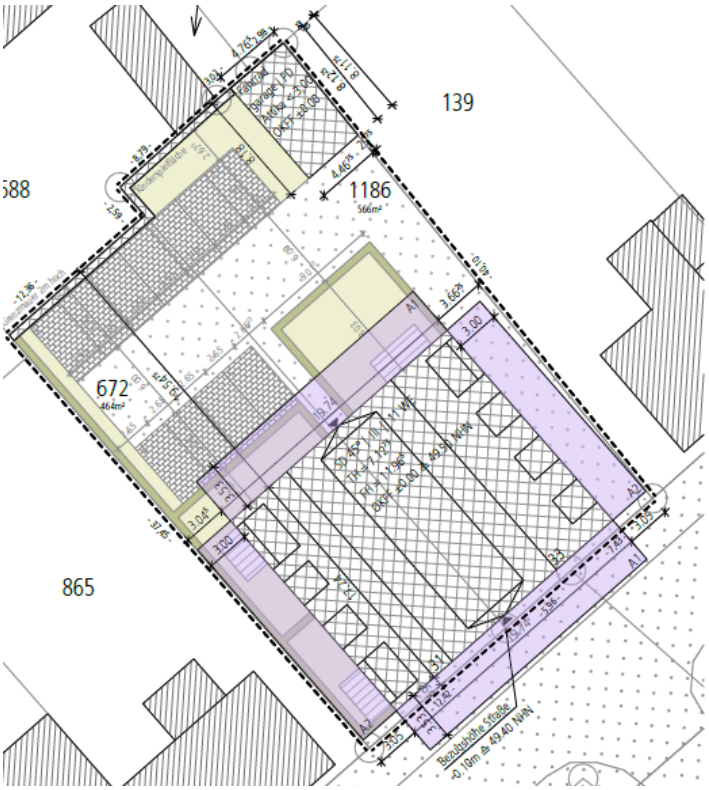
Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten und Fahrradgarage auf dem Grundstück Hessenweg 31 im Ortsteil Ahaus. Das Grundstück hat eine Größe von 1030 m². Die vorhandenen Wohngebäude Hessenweg 31 und 33 und die im hinteren Bereich vorhandene Garagenanlage sollen abgerissen werden.

Luftbild 2019, 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 Vorha-

ben 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 Weitkamp & Partner

Der Hessenweg ist geprägt durch Wohnnutzung in 1 ½- bis 2 ½ geschossiger Bauweise mit Satteldächern. Beantragt wird der Neubau eines Baukörpers mit ausgebautem Dachgeschoss, das die Grenze zum Vollgeschoss überschreitet. Das Gebäude ist somit als 3-geschossiges Gebäude einzuordnen, bei dem der Spitzboden jedoch nicht genutzt wird und das Gebäude von außen als 2 ½ geschossiges Gebäude wahrgenommen wird. Die faktischen Baugrenzen werden eingehalten und die Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäudebestand der benachbarten Bebauung.

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. 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. Das in Rede stehende Grundstück soll in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung mit einer Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO von 0,35 bebaut werden. Das Maß wird als städtebaulich vertretbar angesehen und es wird dem Wunsch nach maßvoller Nachverdichtung der innerstädtischen Bereiche Rechnung getragen.

Durch das geplante Gebäude Hessenweg 31 sollen zehn Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 57 m² und 68 m² und eine Wohneinheit mit 95 m² geschaffen werden. Die Zahl der Wohneinheiten ist für die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich. Für den Bedarf des Grundstücks werden insgesamt 11 Stellplätze im rückwärtigen Bereich angelegt.

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 Mehrfamilienhaus-

bebauung entspricht somit dem Charakter des Hessenwegs.

Ansicht Süd Ost, Quelle: Weitkamp & Partner

Ansicht Nord West, Quelle Weitkamp & Partner

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☐	keine
☒	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt: Die Verwendung von Rasengittersteinen, die Errichten von Dachbegrünungen und das Pflanzen von Bäumen wird mit dem Bauherrn abgestimmt.
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

keine