Sitzungsvorlage Nr. V/2025/0065

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

Ahaus, 15.12.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft 27.01.2026 10 TOP Ö

Beratungsgegenstand

Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten im OT Ottenstein

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft stimmt der beantragten Befreiung von der Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten im Rahmen des Bauantrags 630 B 7/2025 zu.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten und 15 Stellplätzen an der Straße Am Tor im Ortsteil Ottenstein. Die Lage des Baugrundstücks, das eine Größe von 1.808 m² haben wird, ist auf dem Luftbild (Abbildung 1) dargestellt.



Abbildung 1, Quelle: Stadt Ahaus

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 Börgerdieksweg vom 18.09.2014 (Auszug Abbildung 2).

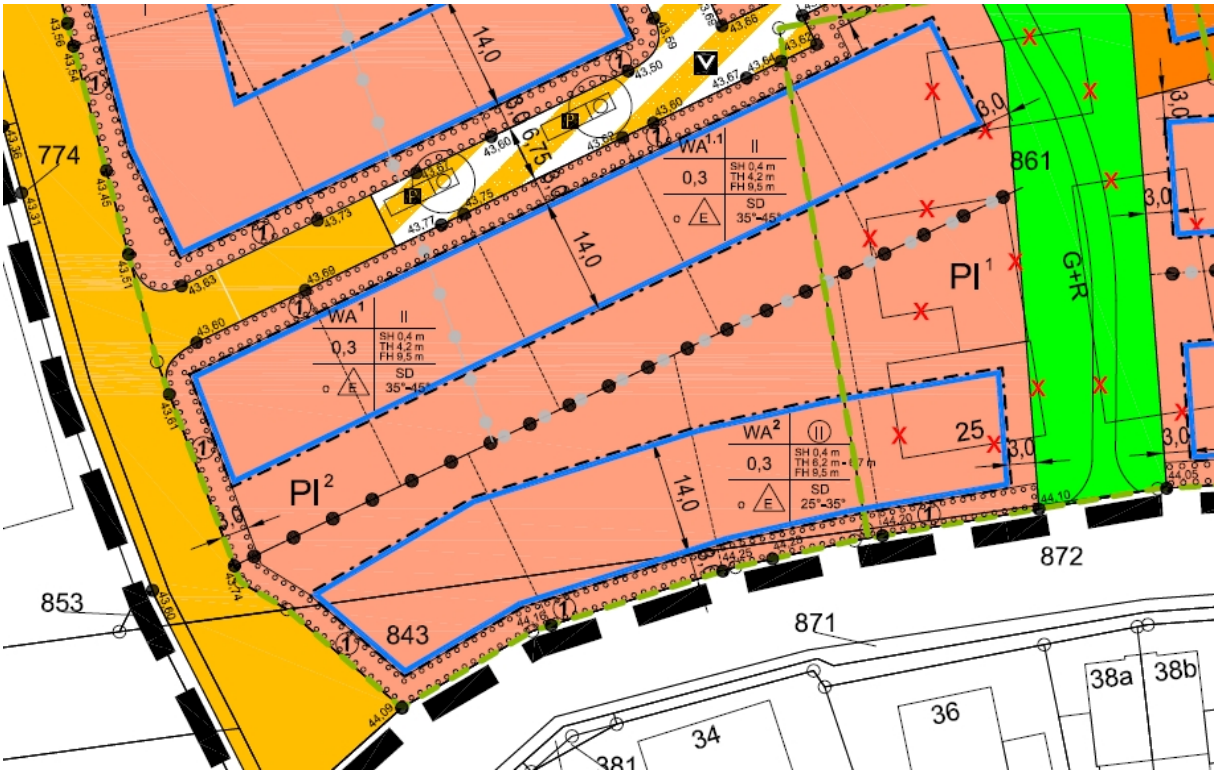
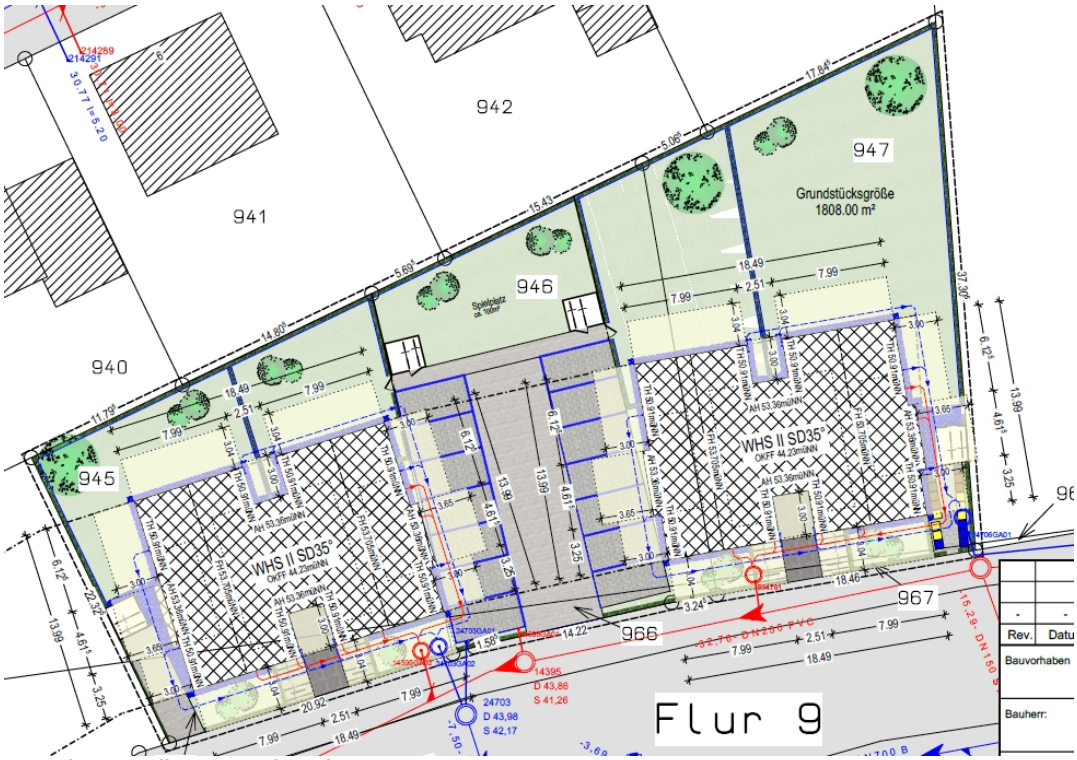


Abbildung 2, Quelle Stadt Ahaus

Abbildung 3, Quelle Stadt Ahaus

Der Bebauungsplan trifft für den Bereich Am Tor 23 und 25 u.a. folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	WA
Grundflächenzahl:	0,3
Vollgeschosse:	II (zwingend)
Traufhöhe	6,20 – 6,70 m
Firsthöhe	9,5 m
Dachneigung:	25°- 35°
Zahl der Wohneinheiten:	2 pro Wohngebäude



Lageplan, Quelle: Entwurfsverfasser

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um zwei zweigeschossige Gebäude, wobei das Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO 2018 NRW liegt. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 58 Börgerdieksweg so vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 1.808 m² beträgt die Grundflächenzahl 0,27. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 68 m² und 84 m². Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und zur Dachneigung werden ebenfalls eingehalten.

Im Gegensatz zur Festsetzung im Bebauungsplan ist beantragt, pro Wohngebäude 6 Wohneinheiten zu schaffen. Am 30.10.2025 ist die Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 in Kraft getreten.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Einschätzung der Verwaltung sind durch eine Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten nachbarliche Interessen nicht berührt, da diese Festsetzung in der Regel nicht nachbarschützend ist. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Traufhöhe und die zwingende zweigeschossige Bauweise wurde bereits eine großzügigere Ausnutzung des Baugrundstückes gegenüber den zum Bollwerk gelegenen Grundstücken festgelegt. Zu prüfen ist stets das Gebot der Rücksichtnahme. Im Hinblick darauf, dass die notwendigen Stellplätze zwischen den beiden Gebäuden errichtet werden sollen, sind keine Konflikte zu erwarten.

Öffentliche Belange dürften durch eine Abweichung/Befreiung ebenfalls nicht berührt sein, zumal die Schaffung von Wohnraum, da sie im öffentlichen Interesse ist, selbst als entsprechender Belang in die Betrachtung einzustellen ist.

Zu beachten ist aber, dass auch der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einen öffentlichen

Belang darstellt. Befreiungen und Abweichungen dürfen nicht dazu führen dürfen, dass ein Bebauungsplan funktionslos wird. Wenn diese Gefahr besteht, müssten Befreiungen/Abweichungen abgelehnt werden, da sie nicht in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Belang Bebauungsplan zu bringen sind. Nach Einschätzung der Verwaltung besteht diese Gefahr mit Blick auf die besondere Situation an der Straße Am Tor jedoch nicht. Im weiteren Verlauf der Straße sind bereits Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstanden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden den betroffenen Anliegern die Möglichkeit gegeben, Stellung zu nehmen. Diese erklären sich mit der vorgelegten Planung nicht einverstanden.



Straßenansicht Am Tor, Quelle: Entwurfsverfasser



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.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☐	keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen