

Sitzungsvorlage Nr. V/2018/0997

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael



Ahaus, 16.05.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **29.05.2018** **TOP Ö** **2**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hindenburgallee 18

Beschlussvorschlag

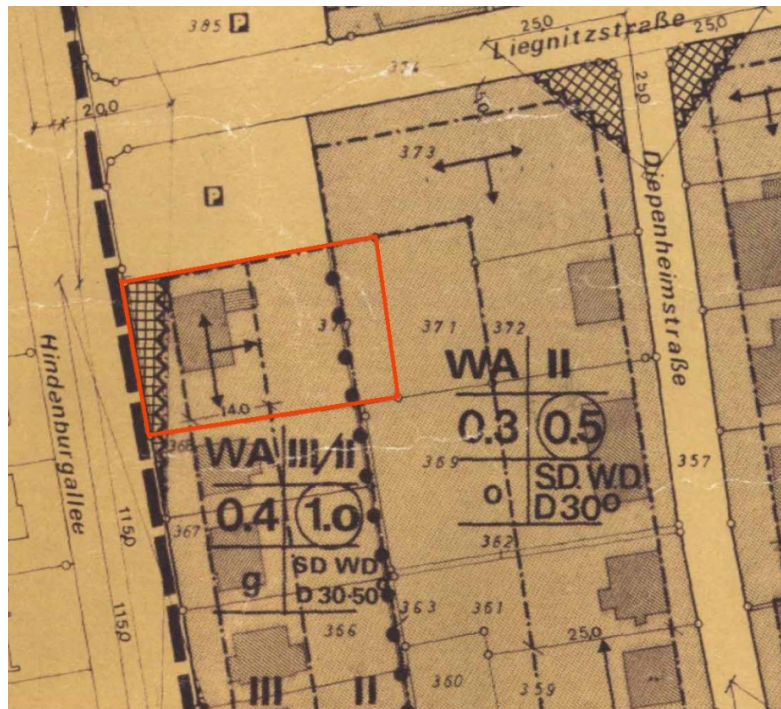
Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass dem Bauvorhaben keine bauplanerischen Gründe entgegenstehen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hindenburgallee 18. Das Grundstück hat eine Größe von 1223 m² und ist im vorderen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut, welches im Gegensatz zu den ursprünglichen Planungen (siehe Ausschussvorlage zu TOP 11.2 der öffentlichen Sitzung vom 16.03.2017 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr) jetzt erhalten werden soll.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 – Teil 1 Schäfingskamp –, der am 08.09.1977 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Grundstücks, auf dem das Wohngebäude errichtet werden soll, folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO 1977
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	1,0
Vollgeschosse:	III bzw. II
Bauweise:	geschlossen
Dachneigung:	30°-50°
Dachform:	SD WD (Satteldach/Walmdach)



Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan (Quelle: Stadt Ahaus)



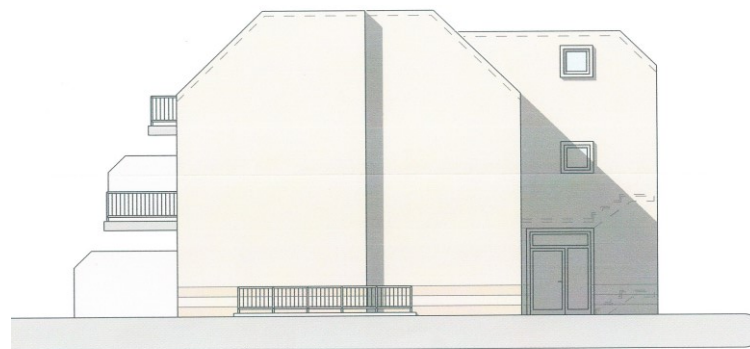
Auszug aus dem Lageplan (Quelle: Plück Konzept GmbH)

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit nach § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW liegt.

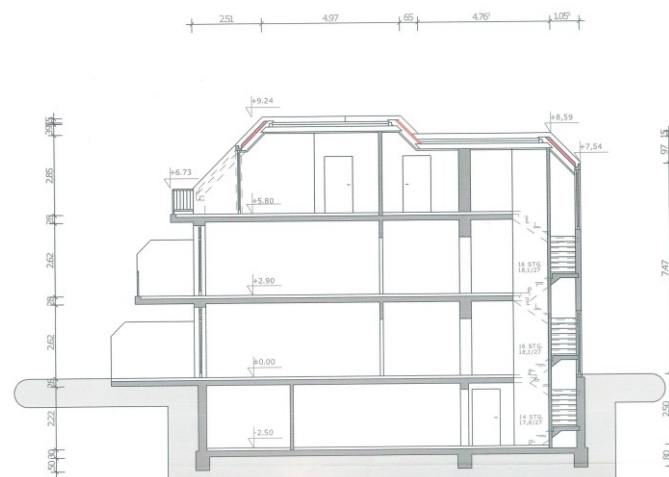
Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 1.223 m² beträgt die Grundflächenzahl 0,27 und die Geschossflächenzahl 0,73. Die Wohnungsgrößen betragen für die vier Wohnungen im EG und im 1. OG jeweils 67 m² und für die Wohnung im DG 102 m².



Ansicht Süden (Quelle: Plück Konzept GmbH)



Ansicht Osten (Quelle: Plück Konzept GmbH)



Schnitt (Quelle: Plück Konzept GmbH)

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich geschlossene Bauweise fest. Diese wurde in dem gesamten Bereich bisher nicht umgesetzt, da die Bebauung im vorderen Bereich zur Hindenburgallee als offene Bebauung zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon vorhanden war. Im hinteren Gartenbereich wurden bisher keine Bauvorhaben realisiert. Der Entwurf sieht eine einseitig geschlossene Bebauung vor, so dass die Bauweise dort eingehalten wird. Die geschlossene Bauweise kann zur anderen Grenze nicht eingehalten werden, da aufgrund der offenen Nachbarbebauung an der Liegnitzstraße ein Anbau nicht realisiert werden kann. In dem Entwurf ist weiterhin vorgesehen, dass die Balkone die hintere Baugrenze überschreiten sollen. Ein Vortreten von

Gebäudeteilen kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Bebauungsplan ist als Dachform Satteldach/Walmdach festgesetzt. Bei dem Bauvorhaben soll der Spitzboden gekappt und das Dach somit größtenteils als Flachdach ausgeführt werden. Diese gestalterische Abweichung führt nicht zu einer Beeinträchtigung. Außerdem kommt dieser Entwurf dem im Norden des Grundstücks gelegenen Innenbereich zugute, da dieser dann nicht verschattet wird. Zusätzlich werden die mikroklimatischen Bedingungen durch die Begrünung des Flachdachbereichs verbessert.

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. Es handelt sich nicht um ein älteres Einfamilienhausgebiet, da das Grundstück an der Hindenburgallee im Stadtzentrum von Ahaus liegt und im Umfeld vielfältige Arten der Nutzung und mehrere Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen

keine