

## Sitzungsvorlage Nr. V/2019/1156

**Zuständig:** Fachbereich Bauordnung  
**Verfasser:** Rörick, Michael

Ahaus, 15.02.2019

### Beratungsfolge

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr**      **07.03.2019**      **TOP Ö**      **5**

### Beratungsgegenstand

**Nutzungsänderung einer Gaststätte zu einem Wohngebäude mit 9 WE**

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben dem gültigen Bebauungsplan entspricht und keine bauplanungsrechtlichen Gründe gegen die Erteilung des Vorbescheids bestehen.

### Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Nutzungsänderung einer seit Sommer 2016 nicht mehr geöffneten Gaststätte zu einem Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten, einer Nebenanlage und 9 Stellplätzen auf dem Grundstück Jakobstraße 20.



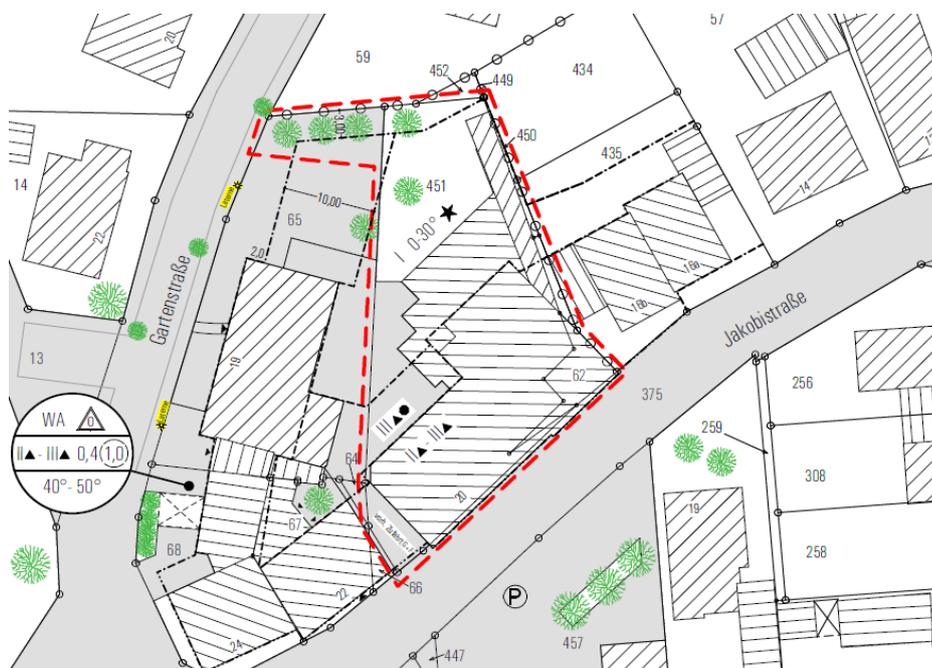
Luftbild 2018, Quelle Stadt Ahaus

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 – Ortskern Wessum, der am 06.09.1983 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan sieht für den entsprechenden Bereich die Nutzung Allgemeines Wohngebiet vor.



Ausschnitt Bebauungsplan, Quelle Stadt Ahaus

Durch die Nutzungsänderung sollen in dem vorhandenen Gebäude fünf Wohneinheiten im Erdgeschoss und 4 Wohneinheiten im Dachgeschoss für Alleinstehende und Paare errichtet werden. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze soll im hinteren Bereich des Grundstücks erfolgen und wird durch den teilweisen Abbruch der sich dort noch befindlichen Gebäude wie Kegelbahn und Saal ermöglicht.



Lageplan Bestand, Quelle Entwurfsverfasser



Lageplan geplant, Quelle Entwurfsverfasser

Die Konzeptionellen Überlegungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten, die am 17.03.2016 beschlossen worden sind, finden keine Anwendung. Es handelt sich nicht um ein älteres Einfamilienhausgebiet, da das Grundstück im Ortskern von Wessum liegt und im Umfeld vielfältige Arten der Nutzung und im weiteren Verlauf Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind. Die Nutzungsart Wohnen entspricht der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung. Durch das Vorhaben wird die vorhandene Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt. Es werden lediglich untergeordnete Bauteile wie Balkone und Fenserelemente errichtet, um die Wohnqualität zu erhöhen und die erforderliche Belichtung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten.

Da das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält und die Erschließung gesichert ist, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung des beantragten Bauvorbescheides zur Nutzungsänderung. Städtebauliche Bedenken, die eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht.

### Finanzielle Auswirkungen

 Ja

 Nein

### Anlagen

keine