

Sitzungsvorlage Nr. V/2019/1293

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

Ahaus, 10.10.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **30.10.2019** **TOP Ö** **11**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten

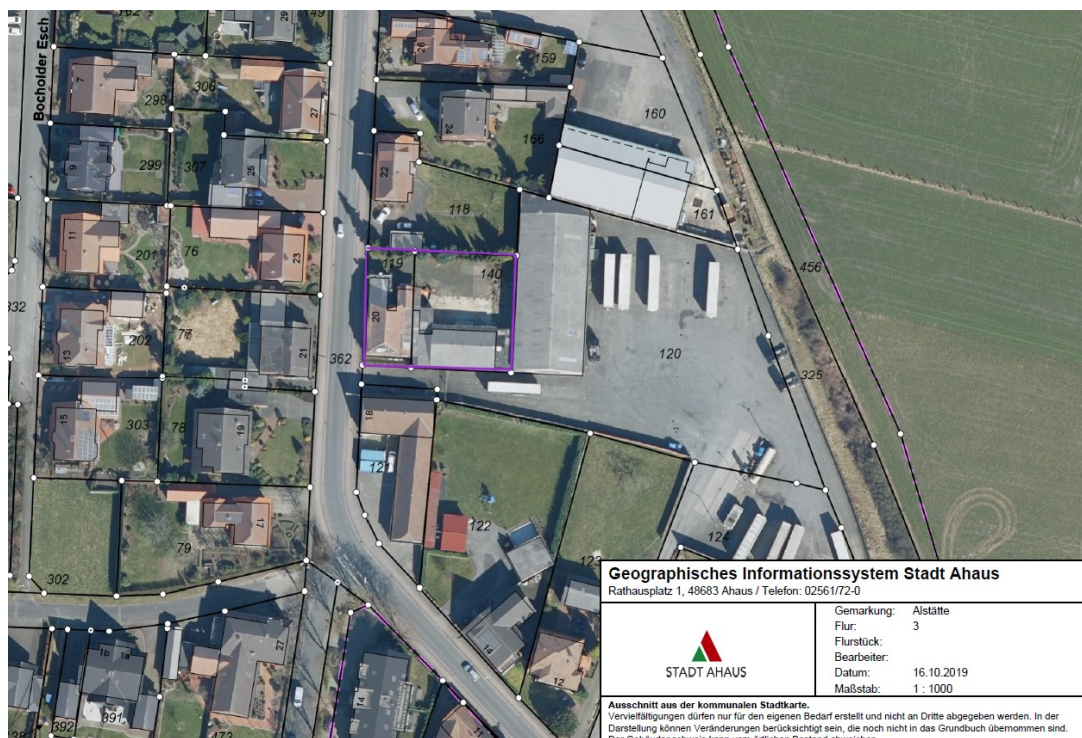
Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

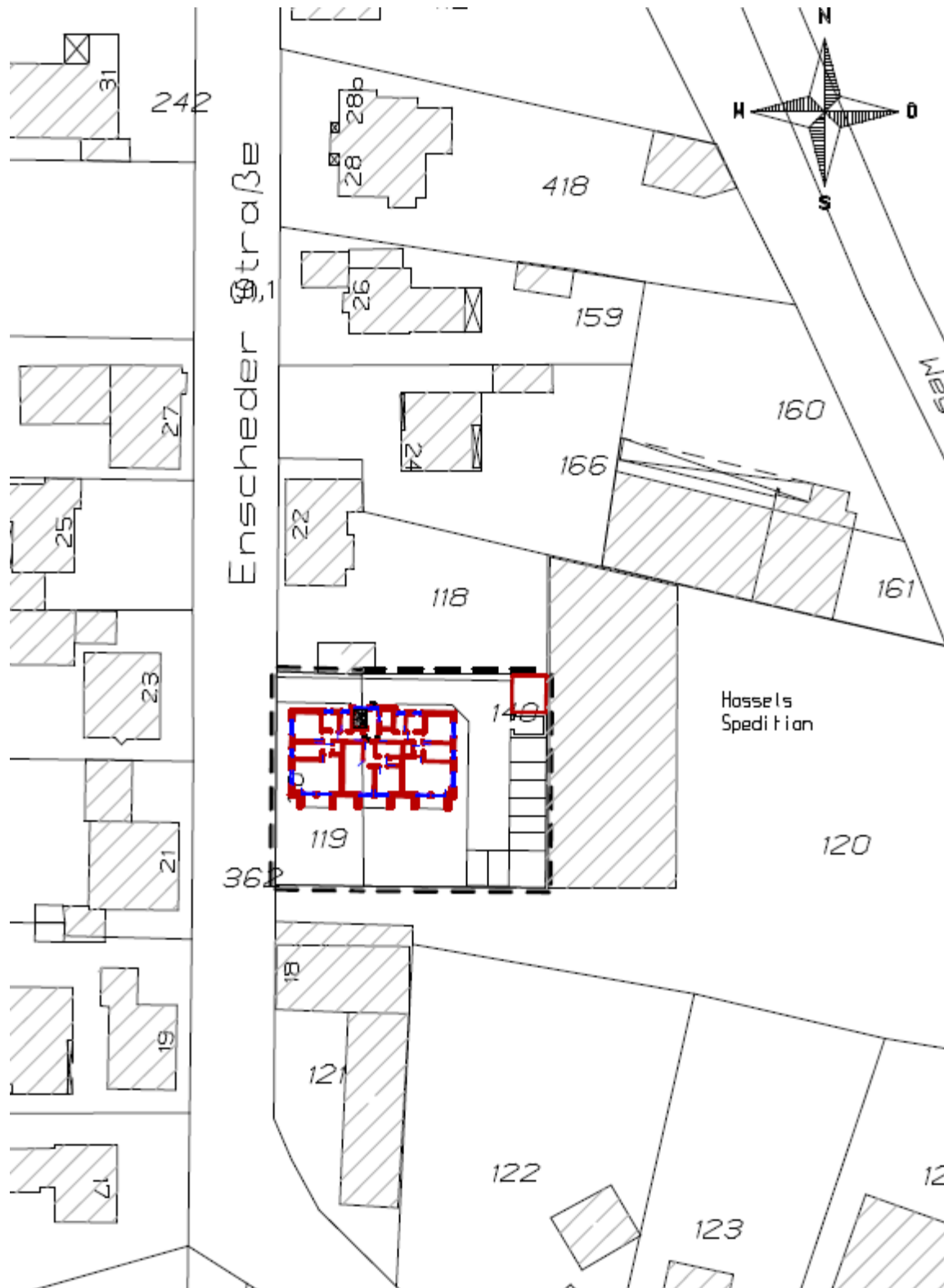
Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Enscheder Straße 20 im Ortsteil Alstätte. Das Grundstück hat eine Größe von 1044 m². Das vorhandene Gaststättengebäude mit Saal und Wohnung wird seit einem Brandereignis nicht mehr genutzt und soll abgebrochen werden.



Luftbild 2018, 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 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 Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Lageplan, Quelle Architekturbüro I. Welberg

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein giebelständiges Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden) und insgesamt 8 Wohneinheiten, die über eine Wohnfläche zwischen 43 m² und 83 m² verfügen sollen. Die Firsthöhe von 9,98 m von OKFF EG orientiert sich an den Gebäuden in der Umgebung.

Dem Stellplatzbedarf wird durch die Errichtung von 8 Stellplätzen für die geplanten Wohnungen Rechnung getragen. Die Fassaden werden ortstypisch in Verblendmauerwerk ausgeführt.

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 etwas dichter als seine direkte Umgebung bebaut werden, die aus einer eher lockeren Bebauung besteht. Das Maß wird als städtebaulich vertretbar angesehen und es wird das Gebot nach maßvoller Nachverdichtung der innerstädtischen Bereiche berücksichtigt.

Das geplante Gebäude befindet sich innerhalb des faktischen vorzufindenden Baufeldes und soll entsprechend der Bauweise in der näheren Umgebung in offener Bauweise errichtet werden.



Ansicht Westen, Quelle Architekturbüro I. Welberg



Ansicht Norden, Quelle Architekturbüro I. Welberg

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 Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Alstätte liegt und im Umfeld vielfältige Arten der Nutzung und Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind. Städtebauliche Bedenken, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen würden, bestehen nach Auffassung der Verwaltung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein**Anlagen**

keine