

Sitzungsvorlage Nr. V/2019/1286

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

Ahaus, 01.10.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **30.10.2019** **TOP Ö** **10**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohneinheiten und einer Büronutzung, Errichtung von 10 Kleingaragen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:
Das Vorhaben wird unter Würdigung der Befreiungslage in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Büronutzung und 7 Wohneinheiten und 10 Kleingaragen auf dem Grundstück Schorlemer Straße 17. Das Grundstück hat eine Größe von 1.219 m².



Luftbild 2018, Quelle Stadt Ahaus

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 Teil 1 Blatt 2 - Ahaus Ost-Schorlemer Straße, der am 18.08.1964 rechtskräftig geworden ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Quelle Stadt Ahaus

Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Grundstücks, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	MI
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,7
Vollgeschosse:	II
Bauweise:	offen

Der Vorhabenträger plant, ein zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss zu errichten. Die Wohneinheiten verfügen über eine Wohnfläche zwischen 69 m² und 94 m². Für die Büroeinheit ist eine Nutzfläche von 90 m² im Erdgeschoss vorgesehen. Das Gebäude erhält ein Flachdach und verfügt über eine Höhe von 9,20 m. Es ist beabsichtigt, die vordere Baugrenze um ca. 7,50 m zu überschreiten. Diese Baugrenze wurde unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecks in einer Entfernung von der Schorlemer Straße festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach heutigem Stand anzuwendenden Sichtdreiecke ist ein Zurücksetzen der Baugrenze an dieser Stelle nicht mehr angezeigt und eine Beeinträchtigung der Einsichtnahme des Kreuzungsbereichs nicht zu befürchten. Da vordere Baugrenzen in der Regel keinen nachbarschützenden Charakter haben und dies auch nicht der Grund für die Festsetzung war, bestehen keine Bedenken, eine Befreiung zu erteilen. Das Vorhaben orientiert sich an der im weiteren Verlauf der Schorlemer Straße vorhandenen Bebauung und fügt sich harmonisch ein.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohngebäude sind

nach Abs. 2 der Vorschrift allgemein zulässig. Die Eigenart des Mischgebietes ist durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Das Vorhaben sieht eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe vor, gleichwohl die gewerbliche Nutzung im Gebäude untergeordnet bleibt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das festgesetzte Mischgebiet der Abpufferung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet dienen soll und die Durchsetzung eines quantitativen Mischungsverhältnisses unter diesen Umständen nicht geboten ist.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein**Anlagen**

keine