

Sitzungsvorlage Nr. V/2020/1489

Zuständig: Fachbereich Bauordnung
Verfasser: Rörick, Michael

Ahaus, 15.09.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **30.09.2020** **TOP Ö** **7**

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 WE

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

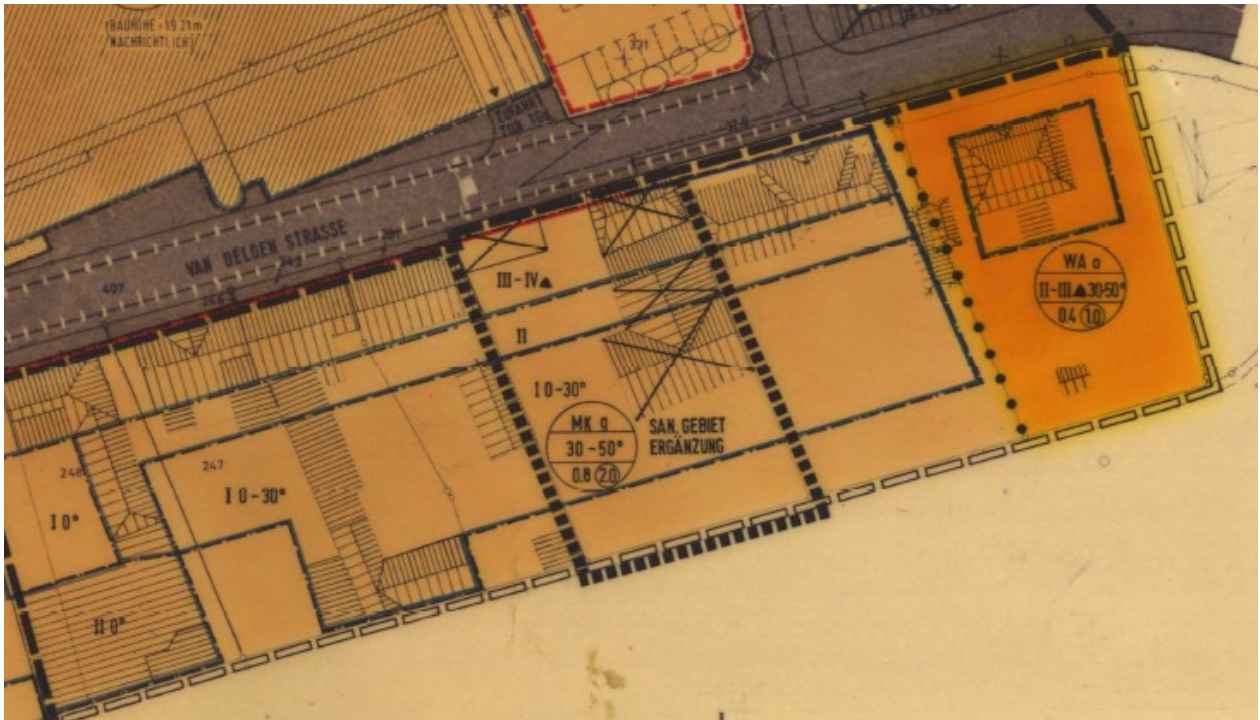
Die Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten am Standort van-Delden-Straße 18 in Ahaus wird unter Würdigung der Befreiungslage zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

Gegenstand des Vorhabens ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück van-Delden-Straße 18 in Ahaus. Das Grundstück hat eine Größe von 720 m². Das noch vorhandene Wohn- und Geschäftshaus soll abgebrochen werden.

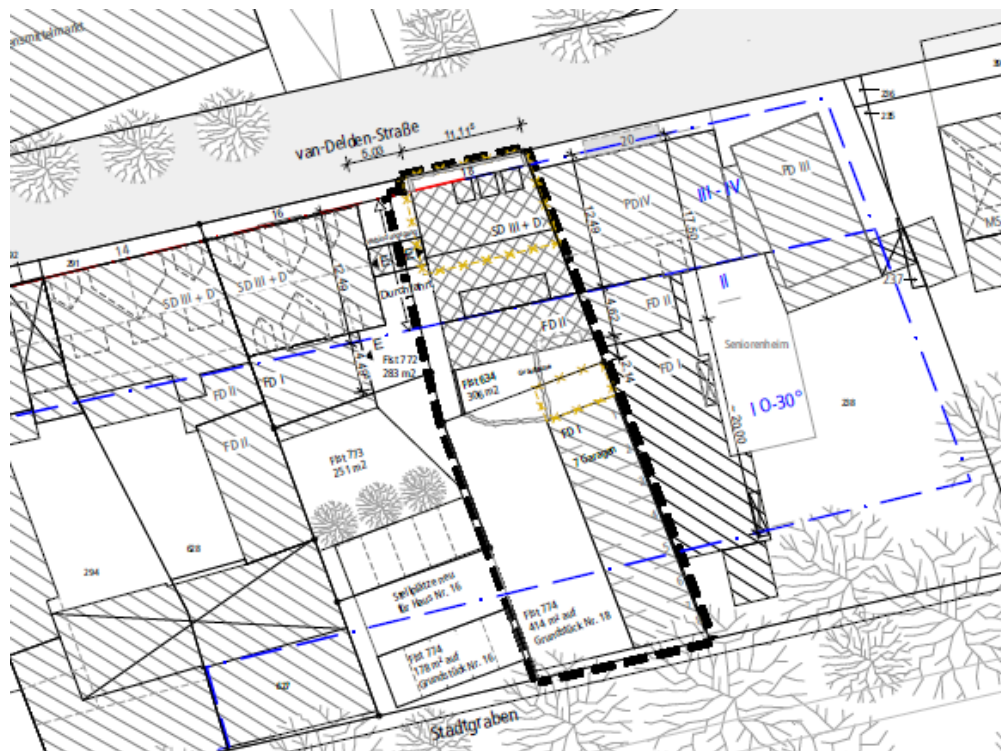


Luftbild 2018 (Quelle Stadt Ahaus)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Quelle Stadt Ahaus)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Teil 3 – Bahnhofstraße Ost -, der am 13.06.1983 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück ein Kerngebiet in geschlossener Bauweise fest mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0. Entlang der van-Delden-Straße ist eine Baulinie dargestellt, die in eine Baugrenze übergeht. Der Bebauungsplan sieht auf dem betreffenden Grundstück ein Baufeld mit einer Gesamttiefe von ca. 38 m vor, welches hinsichtlich der Geschossigkeit gegliedert ist.



Lageplanausschnitt (Quelle: farwick + grote Architekten)

Der geplante Neubau erstreckt sich über drei Geschosse zzgl. eines Satteldaches. Das Wohn-

haus soll in ortsüblichem roten Verblendmauerwerk und roten Dach ausgeführt werden. Über einen gläsernen Verbindungsgang soll das geplante Gebäude mit dem Wohn- und Geschäftshaus van-Delden-Straße 16 verbunden werden.



Ansicht Nord (Quelle: farwick + grote Architekten)

Kerngebiete dienen nach § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Das geplante Wohnhaus widerspricht damit der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung. Die van-Delden-Straße ist in Richtung Innenstadt durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, wobei sich die gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschosszone beschränkt. Östlich angrenzend an das betreffende Grundstück befindet sich bereits ein Gebäude mit reiner Wohnnutzung, das im Jahre 2004 erbaut wurde. Das Vorhaben hält die vordere Baulinie bzw. Baugrenze weitestgehend ein. Im Bereich des geplanten Verbindungsgangs rückt die Bebauung von der Baulinie ab; hierdurch entsteht auch eine Abweichung von der festgesetzten geschlossenen Bauweise. Die Abweichungen erfolgen hier unter Berücksichtigung der im Gebäude van-Delden-Straße 16 vorhandenen Fenster.

Das Vorhaben weist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 auf. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird somit unterschritten.

Entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Geschossigkeit weist das Vorhaben entlang der van-Delden-Straße eine Dreigeschossigkeit zzgl. Satteldach auf. Rückwärtig stuft sich das Gebäude auf zwei Geschosse ab. Die Baugrenze zur Abstufung der Geschossigkeit von II-IV auf II wird um 1,50 m überschritten.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich eine bereits vorhandene Garagenanlage. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils erfolgt über eine Durchfahrt unter dem geplanten Verbindungsgang für die Grundstücke van-Delden-Straße 16 und 18. Rückwärtig des Wohn- und Geschäftshaus van-Delden-Straße 16 sollen 10 neue Stellplätze für den Bedarf der Grundstücke van-Delden-Straße 16 und 18 geschaffen werden.

Es handelt sich nicht um ein älteres Einfamilienhausgebiet, da das Grundstück in der Innenstadt liegt und im Umfeld vielfältige Arten der Nutzung und Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind. Städtebauliche Bedenken gegen die Befreiungen bestehen nach Auffassung der Verwaltung mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Anlagen

keine