

## Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0347/1

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 12.09.2011

### Beratungsfolge

|                                                    |                   |                 |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr | 29.09.2011        | TOP: 6          | öffentlich        |
| <b>Rat</b>                                         | <b>20.10.2011</b> | <b>TOP: 4.2</b> | <b>öffentlich</b> |

### Beratungsgegenstand

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Teil 1 - Bahnhofstraße West -;  
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Teil 1 – Bahnhofstraße West - wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### Sachdarstellung

Der Bebauungsplan Nr. 14 Teil 1 – Bahnhofstraße West – ist am 15. Mai 1991 rechtskräftig geworden. Nach den städtebaulichen Zielen, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen, dient die Schmiedegasse der rückwärtigen Erschließung,

- vornehmlich der in geschlossener Bauweise zu bebauenden Grundstücke entlang der Bahnhofstraße sowie
- der Grundstücke entlang der Galenstraße.

Die Schmiedegasse selber war nie für den selbstständigen Anbau bestimmt. Ungeachtet dessen steht der Anbau nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, m .a. W. die städtebaulichen Ziele, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen, sind planungsrechtlich nur unzureichend umgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt am 23. Mai 2011, auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr, folgenden Beschluss gefasst<sup>1</sup>:

*„Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Teil 1 – Bahnhofstraße West - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten, der sowohl dem privaten Interesse an einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke als auch dem öffentlichen Interesse an einer ausreichenden Erschließung Rechnung trägt.“*

<sup>1</sup> Niederschrift zu TOP 3.1 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 23.05.2011  
(Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0347)

Zur Lösung des Konflikts sind zwei Konzeptvarianten erstellt worden:

1. Sicherung der Schmiedegasse in ihrer Funktion als ergänzende, rückwärtige Erschließung, insbesondere durch Ausschluss einer selbstständigen, von der Bahnhofstraße bzw. Galenstraße unabhängigen Bebauung,
2. Ausbau der Schmiedegasse zu einer vollwertigen Erschließungsstraße
  - durch Verbreiterung des Straßenquerschnitts zu Lasten der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke und
  - Einschränkung der baulichen Nutzung auf den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken.

Aus Gründen der Innenentwicklung bildet Konzeptvariante 2 die Grundlage für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans. Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans sind im Einzelnen der als Anlage 2 beigefügten Begründung zu entnehmen.

Für das Vorhaben an der Schmiedegasse, das Anlass für die vorgesehene Bebauungsplanänderung gewesen ist, wird im Einvernehmen mit dem Antragsteller/Bauherrn

1. die Zahl der Wohnungen von 5 auf 4 gesenkt.
2. die Bebauungstiefe auf 14,60 m beschränkt.

Ungeachtet dessen weicht das Vorhaben von den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans (Zahl der Wohnungen: 2, Bebauungstiefe: 14,0 m) ab. Diese Abweichungen sind, gemessen an den Zielen der Planung, städtebaulich vertretbar, soweit es bei diesem und einem bereits vor Jahren errichteten Vorhaben bleibt. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass

- für das Vorhaben ein positiver Bauvorbescheid aus dem Jahre 2010 besteht,
- das Grundstück im Vertrauen auf Gültigkeit dieses Bauvorbescheides erworben wurde.

Außerdem verpflichtet sich der Antragsteller/Bauherr,

3. der Stadt die für die Verbreiterung der Schmiedegasse von 5 auf 6 m notwendigen Flächen unentgeltlich zu übereignen.

Die Konzeptvarianten sowie der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 Teil 1 – Bahnhofstraße West - werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

☐ Ja ☒ Nein

### **Anlagen**

Anlage 01 - Lageplan

Anlage 02 – Bebauungsplan (Entwurf) (\*)

Anlage 03 – Begründung (Entwurf) (\*)

(\*) Die Anlagen 02 und 03 können im Ratsinformationssystem eingesehen werden bzw. liegen im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.