

Ahaus, 06.04.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	20.04.2016	TOP: 6	öffentlich
Rat	03.05.2016	TOP: 5.2	öffentlich

Beratungsgegenstand

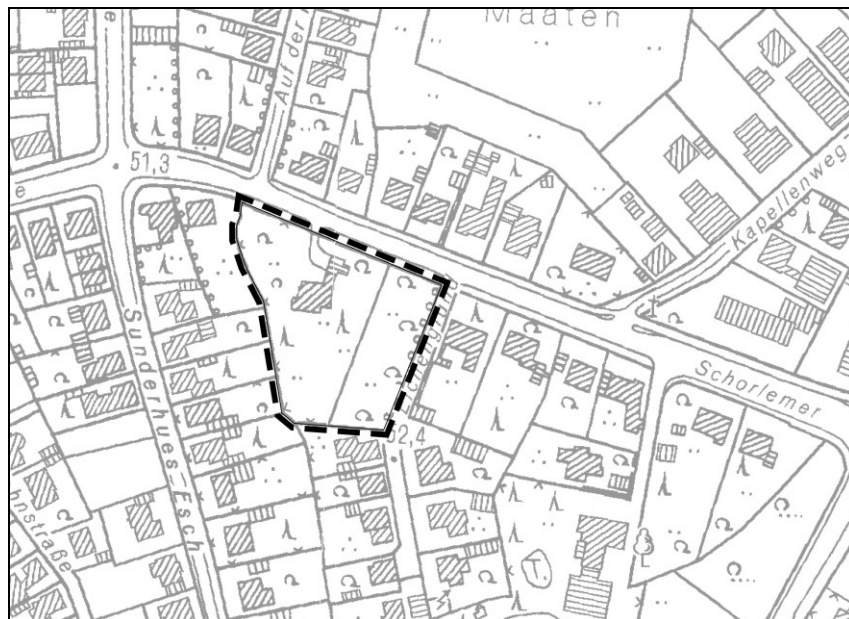
**Städtebauliche Nachverdichtung des Wohnstandortes Schorlemer Straße 36;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung eines Wohnstandortes Schorlemer Straße 36.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

2. Das Konzept zur städtebaulichen Nachverdichtung des Wohnstandortes Schorlemer Straße 36 wird gebilligt.
3. Die Durchführung des Bebauungsplans wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Die Investorengesellschaft van Delden, im Folgenden Antragsteller genannt, beabsichtigt die städtebauliche Nachverdichtung des Wohngrundstücks Schorlemer Straße 36. Das Grundstück liegt an der Schorlemer Straße/Ecke Eichengrund. Das Grundstück ist ca. 5.600 m² groß und mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (Luftbild 2014), eigene Darstellung

Nutzungs- und Bauungskonzept

Nach dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept des Antragstellers war vorgesehen, auf dem Grundstück 13 Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise zu errichten. Die verdichtete Einfamilienhausbebauung ist als Alternative zum ortstypischen Einfamilienhaus am Siedlungsrand gedacht. Das vorhandene Wohnhaus soll abgebrochen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 04.11.2015 erstmalig mit dem städtebaulichen Konzept des Antragstellers befasst. Das Ziel, eine innerstädtische Alternative zum herkömmlichen Einfamilienhaus am Siedlungsrand anzubieten, wurde zwar begrüßt, dass vorgestellte Konzept unter Hinweis auf städtebauliche Dichte aber abgelehnt¹.

¹ siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage V/2015/0341 zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 04.11.2015

Kritisch wurde insbesondere die dreigeschossige Bebauung entlang der Straße Eichengrund gesehen, da sie weder einen verträglichen Übergang zu der für die Straße Eichengrund typischen, 1 ½-geschossigen Einfamilienhausbebauung darstellt noch mit dem Wohnwegcharakter der Straße Eichengrund korrespondiert. Ein weiterer Kritikpunkt war die als nicht ortstypisch empfundene äußere Gestaltung der Häuser.

Abbildung 3: Straße Eichengrund - linke Straßenseite
(von der Schorlemer Straße aus gesehen)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Abbildung 4: Straße Eichengrund - rechte Straßenseite
(von der Schorlemer Straße aus gesehen)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Zwischenzeitlich ist das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung überarbeitet worden.

Abbildung 5: Überarbeitetes Städtebauliches Konzept – Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Danach sollen auf dem Grundstück 10 Doppelhäuser entstehen. Das überarbeitete Nutzungs- und Bebauungskonzept ist zweigeteilt:

- Maßstab für das Nutzungs- und Bebauungskonzept entlang der Schorlemer Straße ist das zweigeschossige Stadthaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Doppelhaus.

Abbildung 6: Überarbeitetes Städtebauliches Konzept - Ansicht Schorlemer Straße



Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

- Maßstab für das Nutzungs- und Bebauungskonzept entlang der Straße Eichengrund sowie den Blockinnenbereich ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus.

Abbildung 7: Überarbeitetes Städtebauliches Konzept – Ansicht Eichengrund



Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Die ursprünglich vorgesehene volle Dreigeschossigkeit wird aufgegeben. Hausgruppen sind ebenfalls nicht mehr vorgesehen.

Ortstypische Gestaltungselemente sind das geneigte Dach sowie das Verblendmauerwerk. Die ursprünglich vorgesehene Flachdacharchitektur wird aufgegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das überarbeitete städtebauliche Konzept erheblich besser in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt als das ursprüngliche Konzept.

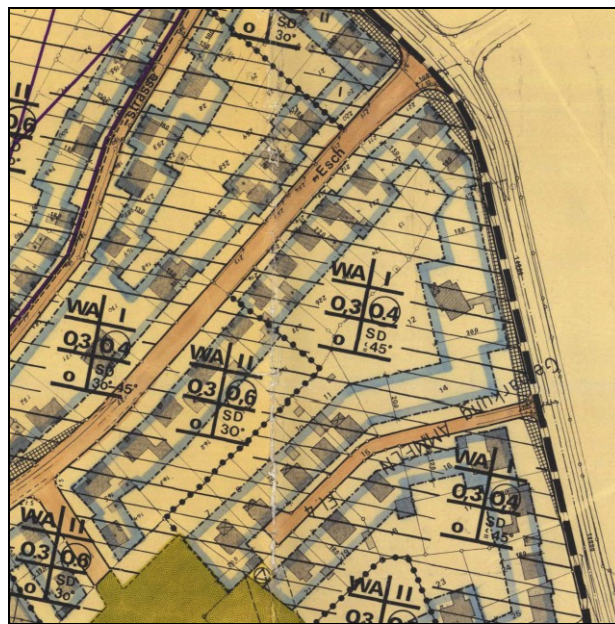
Verkehrliche Erschließung

Nach dem ursprünglichen Konzept sollte die verkehrliche Erschließung von der Schorlemer Straße aus über eine Stichstraße erfolgen. Die Anbindung an die Straße Eichengrund war auf den Fußgänger- und Radfahrverkehr beschränkt. Gegen die verkehrliche Anbindung an die Schorlemer Straße bestehen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Schorlemer Straße erhebliche Bedenken. Daher soll die verkehrliche Erschließung über die Straße Eichengrund erfolgen. Die verkehrliche Anbindung an die Schorlemer Straße bleibt auf den Fußgänger- und Radfahrverkehr beschränkt.

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 12 – Hasenkuhle – als WA-Gebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen den Straßen Schorlemer Straße und Eichengrund straßenbegleitend. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ: 03, GFZ: 0,4, Z: I), die Bauweise (offen) sowie über Dachform (Satteldach) und Dachneigung ($\leq 45^\circ$) orientieren sich an der Einfamilienhausbebauung, wie sie für die Seitenstraßen der Schorlemer Straße typisch sind. Ortstypisch ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus.

Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 12 – Hasenkuhle -
(Planzeichnung, Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle - bzw. die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich.

Durchführung und Finanzierung der Planung

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Antragstellers durchgeführt wird,
2. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Aufstellung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt.

Die städtebaulichen und sonstigen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden im Auftrag des Antragstellers erbracht. Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wie in der Ausschusssitzung am 04.11.2015 angeregt, kommt nicht in Betracht. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zum Zwecke der Parzellierung und Veräußerung von Baugrundstücken ist kein Vorhaben im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Das überarbeitete Konzept zur städtebaulichen Nachverdichtung des Wohnstandortes Schorlemer Straße 36 wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein