

Ahaus, 06.04.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	20.04.2016	TOP: 3	öffentlich
Rat	03.05.2016	TOP: 5.1	öffentlich

Beratungsgegenstand

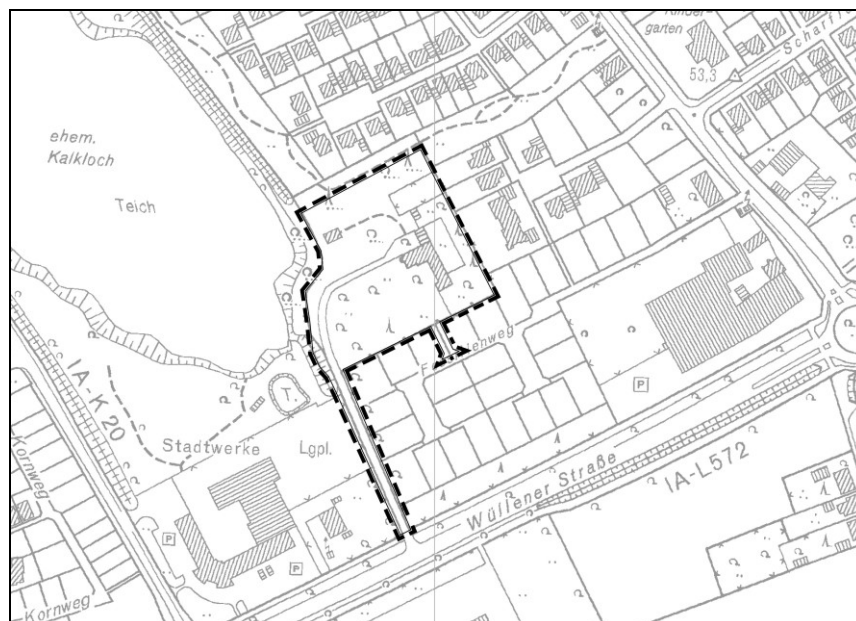
**Städtebauliche Nachverdichtung des Wohnstandortes Wüllener Straße 100;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Teil 2 – Am Kalkbruch – 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 des Wohnstandortes Wüllener Straße 100.

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 Wüllener Straße 100 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 Eigentümer des Grundstücks Wüllener Straße 100, im Folgenden Antragsteller genannt, beabsichtigen die städtebauliche Nachverdichtung ihres Wohngrundstücks. Das Grundstück liegt im Wohngebiet Am Kalkbruch. Das Grundstück ist ca. 12.500 m² groß und mit einem L-förmigen Bungalow bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist mit Forstpflanzen bestockt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt unabhängig von den umliegenden Erschließungsstraßen über eine ca. 100 m lange Grundstückszufahrt von der Wüllener Straße aus. Die Grundstückszufahrt liegt unmittelbar östlich des Stadtwerkegeländes.

Abbildung 2: Luftbild (2014)



Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung

Nutzungs- und Bebauungskonzept

Nach dem städtebaulichen Konzept des Antragstellers ist vorgesehen, auf dem Grundstück 8 größere Einfamilienhäuser zu errichten. Das vorhandene Wohnhaus soll abgebrochen werden.

Die Größe der Baugrundstücke bewegt sich zwischen 1.100 und 1.400 m². Die großzügig zugeschnittenen Einfamilienhausgrundstücke ergänzen die von der Stadt angebotenen Wohngrundstücke, deren Größe sich an dem Ziel orientiert, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere junger Familien, zu fördern.

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept – Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Maßstab für die geplante Wohnbebauung ist die zweigeschossige Bebauung entlang der Straße Am Kalkbruch.

Abbildung 4: Straße Am Kalkbruch - linke Straßenseite
(von der Wüllener Straße aus gesehen)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Verkehrliche Erschließung

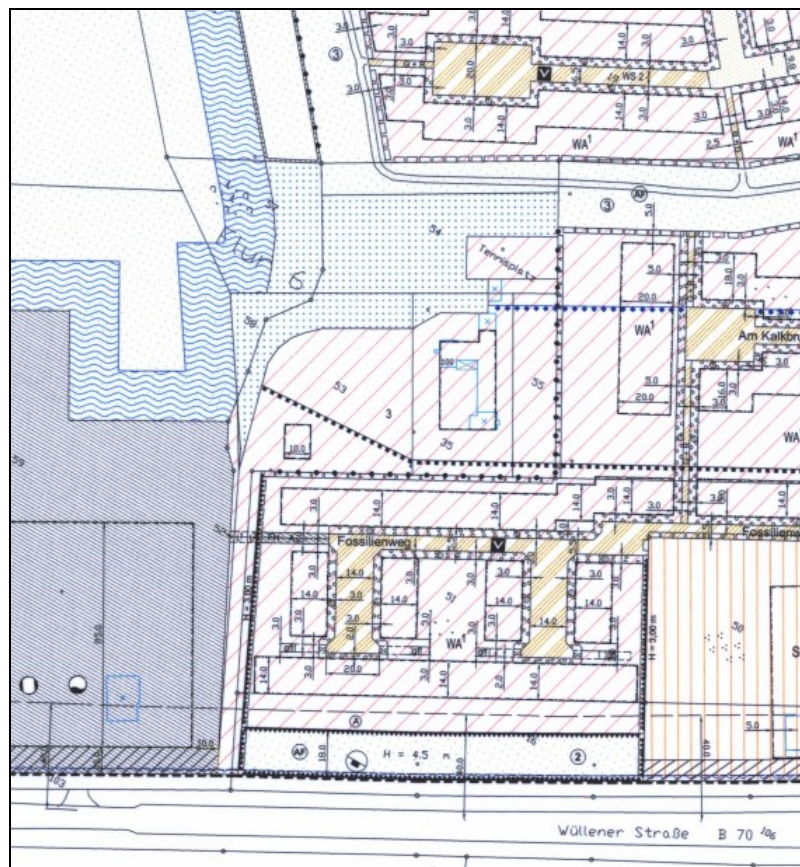
Die verkehrliche Erschließung (siehe Abbildung 3) erfolgt über eine Stichstraße, die an die Straße Fossilienweg angebunden ist. Ausgenommen sind die beiden Grundstücke im südwestlichen Teil des Plangebiets. Die Grundstücke werden über die vorhandene Grundstückszufahrt unmittelbar an die Wüllener Straße angebunden. Die Grundstückszufahrt bleibt dauerhaft als Privatweg erhalten, d. h. wird nicht Bestandteil der öffentlichen Erschließung.

Um die Stichstraße in der dargestellten Form zu realisieren stellt die Stadt eine städtische, ca. 159 m² große Fläche zur Verfügung. Da die Fläche im Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt ist, überträgt der Antragsteller eine etwa gleich große Fläche mit Wohnbaulandqualität an die Stadt. Auf diese Weise kann die Tiefe der dem Plangebiet zugewandten Baugrundstücke entlang der Straße Fossilienweg um ca. 1,5 m vergrößert werden.

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 38 Teil 2 – Am Kalkbruch –, mit Ausnahme der mit Forstpflanzen bestockten Fläche, als WA-Gebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die größere der beiden überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an dem vorhandenen Wohnhaus. Darüber hinaus liegt eine weitere, bislang ungenutzte überbaubare Grundstücksfläche an der Grundstückszufahrt. Die sonstigen Festsetzungen orientieren sich an der Einfamilienhausbebauung, wie sie für das Wohngebiet Am Kalkbruch typisch ist. Ortstypisch ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 38 Teil 2 – Am Kalkbruch -
(Planzeichnung, Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die **Änderung des Bebauungsplans** erforderlich.

Durchführung und Finanzierung der Planung

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- a) das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Antragstellers durchgeführt wird,
- b) 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 und auf Rechnung des Antragstellers erbracht. Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in einem **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. des § 12 BauGB liegen nicht vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zum Zwecke der Parzellierung und Veräußerung von Baugrundstücken ist kein Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB.

Das Konzept zur städtebaulichen Nachverdichtung des Wohnstandortes Wüllener Straße 100 wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein