

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0276/3

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 18.04.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	04.05.2017	TOP Ö	3
Rat	23.05.2017	TOP Ö	7.2

Beratungsgegenstand

- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 - Eschstraße -;**
a) Beschluss über die Vorentwurfsvariante
b) Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

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

a) Beschluss über die Vorentwurfsvariante

Die Vorentwurfsvariante 3 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 – Eschstraße – wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Vorentwurfsvariante den Entwurf des Bebauungsplans zu erstellen.

b) Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre

Satzung
der Stadt Ahaus über die
Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 26 – Eschstraße -
vom

Auf Grund des § 17 (3) Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) hat der Rat der Stadt Ahaus am folgende Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 26 – Eschstraße - als Satzung beschlossen:

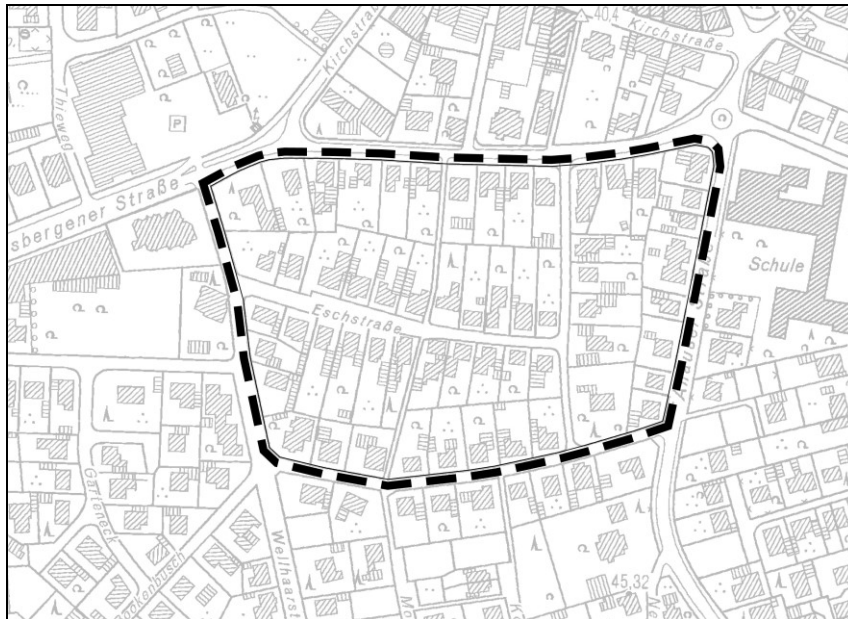
Die Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 3 wird um ein Jahr verlängert.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 24.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 - Eschstraße – beschlossen¹. Gegenstand der Planung ist die Sicherung der Siedlungsstruktur eines Einfamilienhausgebietes im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen Münsterstraße, Bookenbusch, Wellhaarstraße und Haaksbergener Straße. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt am 03.05.2016² auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr³ die Vorentwurfsvarianten des Bebauungsplans Nr. 63 Teil 2 – Eschstraße – gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB bestimmt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zeichnet sich mehrheitlich folgendes Ergebnis ab:

Aufstellung eines Bebauungsplans mit folgendem Inhalt:

1. Verzicht auf eine Hinterlandbebauung, stattdessen erweiterte Baurechte für die straßenbegleitende Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke
2. Verzicht auf Mehrparteienhäuser

¹ siehe Niederschrift zu TOP 11.1 der öffentlichen Ratssitzung am 24.06.2015 (Sitzungsvorlage V/2015/0267)

² siehe Niederschrift zu TOP 5.5 der öffentlichen Ratssitzung am 03.05.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0276/1)

³ siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 20.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0276/1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 31.01.2017 die Verwaltung beauftragt, unter Berücksichtigung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine zusätzliche Vorentwurfsvariante zu erstellen⁴.

Zwischenzeitlich ist in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Ingenieurbüro eine 3. Vorentwurfsvariante erstellt worden (siehe Abbildung 2). Die dargestellten Bestandserweiterungen sind beispielhaft. Die planungsrechtliche Absicherung der dargestellten Bestandserweiterungen hat u. a. zur Folge, dass die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen, die in neueren Einfamilienhausgebieten regelmäßig 14 m nicht überschreitet, im vorliegenden Fall bis zu 25 m betragen kann. Im Gegenzug ist eine Hinterlandbebauung nicht mehr vorgesehen.

Zur **Fortführung des Verfahrens** sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Beschluss über die Vorentwurfsvariante

Abbildung 2: Vorentwurfsvariante 3: Erweiterte Baurechte im Bestand (unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer, Wülfig und Otte, Borken

⁴ siehe Niederschrift zu TOP 9 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 31.01.2017 (Sitzungsvorlage V/2015/0276/2)

b) Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt am 03.05.2016⁵ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr⁶ eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre ist am 17.06.2016 in Kraft getreten.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist befristet

- unter Berücksichtigung der Zweijahresfrist in § 17 (1) Satz 1 BauGB bis zum 16.06.2018,
- unter Berücksichtigung individueller Anrechnung von Zurückstellungen nach § 17 (1) Satz 2 BauGB bis zum 16.07.2017.

Zur Sicherung der Planung soll die Veränderungssperre unter Bezugnahme auf § 17 (1) Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2015/0276/1 -

Anlagen

- keine -

⁵ siehe Niederschrift zu TOP 5.5 der öffentlichen Ratssitzung am 03.05.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0276/1)

⁶ siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 20.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0276/1)