

Ahaus, 23.10.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	15.11.2017	TOP Ö	9
Rat	13.12.2017	TOP Ö	11.4

Beratungsgegenstand

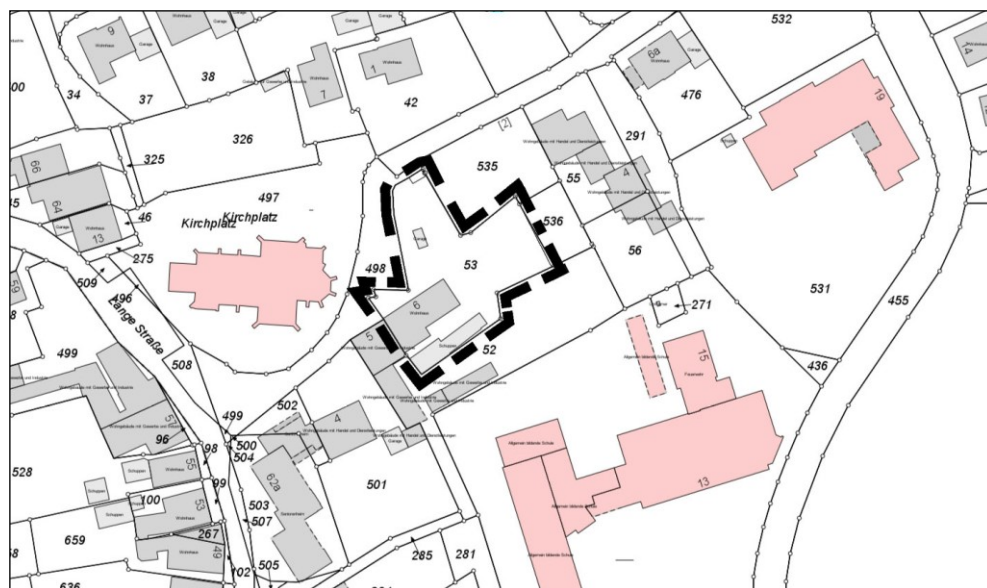
**Errichtung von zwei Wohnhäusern an der St. Andreas Kirche in Wüllen;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 1 – Lange Straße / Kirche - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten sowie eines Einfamilienhauses mit maximal 2 Wohneinheiten einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Das städtebauliche Konzept zur Änderung des Bebauungsplans wird in der dargestellten Fassung gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
4. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses 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.

Sachdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt, im Bereich St. Andreas Kirche im Ortskern von Wüllen ein Mehrparteienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten sowie eines Einfamilienhauses mit maximal 2 Wohneinheiten einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu errichten. Das vorhandene Wohnhaus (Am Wehrturm 6) soll abgebrochen werden. Die Kirchenmauer bleibt erhalten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 17.07.2017 erstmalig mit dem Vorhaben befasst¹.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Wüllen an der Straße Am Wehrturm westlich bzw. südwestlich der St. Andreas Kirche. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

Abbildung 2: Luftbild (unmaßstäblich)

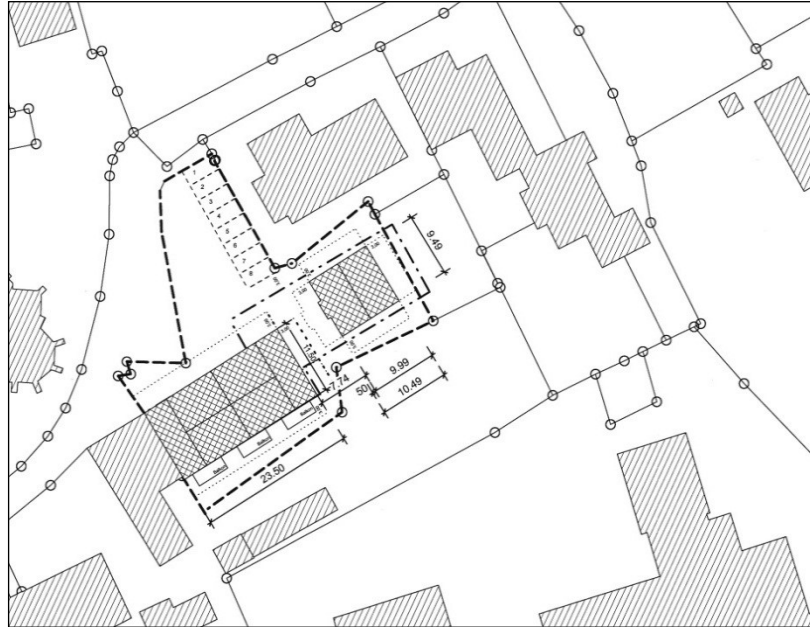


Quelle: Kreis Borken, Befliegung 2015

¹ siehe Niederschrift zu TOP 8 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.07.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0826)

Grundlage des Änderungsantrags ist das nachfolgende städtebauliche Konzept (siehe Abbildungen 3 bis 5).

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: IBS Ingenieurbüro für Bauwesen Schulte, Ahaus

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept:
Ansichten Mehrparteienhaus (unmaßstäblich)



Quelle: IBS Ingenieurbüro für Bauwesen Schulte, Ahaus

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept:
Ansichten Einfamilienhaus (unmaßstäblich)



Quelle: IBS Ingenieurbüro für Bauwesen Schulte, Ahaus

Ziele der Planung

Ziele der Planung sind:

1. Erhalt des für den Dorfkern charakteristischen Ortsbildes
2. Stabilisierung des Dorfkerns

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass andere Funktionen des Dorfkerns bereits weggebrochen sind (Einzelhandel), kann die Stärkung der Wohnfunktion dazu beitragen, den Dorfkern städtebaulich zu stabilisieren.

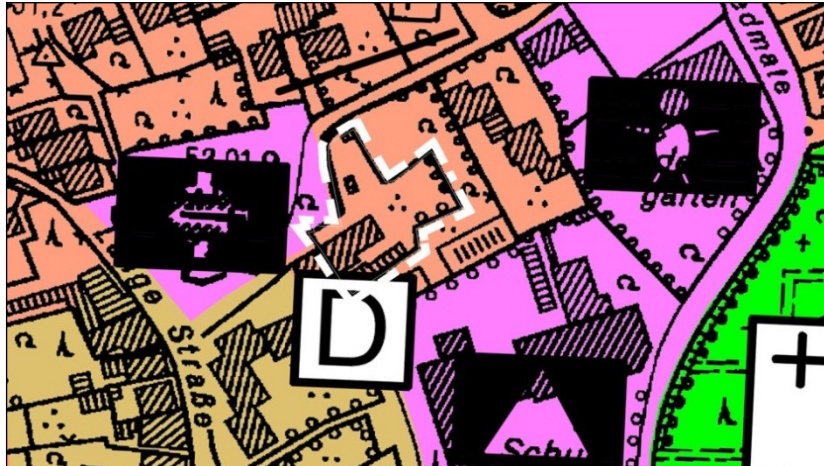
3. Sicherung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur im Dorfkern

Für Familien scheint der Dorfkern als Wohnstandort wenig attraktiv. Junge Familien zieht es nach wie vor in die Einfamilienhausgebiete am Ortsrand. Zurück bleiben die älteren Menschen. Der anhaltende Trend zum Einfamilienhaus spiegelt sich auch bei den bislang genehmigten bzw. realisierten Neubauvorhaben im Bereich Lange Straße wider. Zielgruppe der angebotenen Wohnungen sind nicht Familien, sondern, unabhängig vom Alter, Ein- und Zweipersonenhaushalte. Das geplante Angebot an größeren Wohnungen in einem kleinen Mehrparteienhaus, dessen Bauweise eher an eine Reihenhaushausgruppe erinnert, könnte auch für junge Familien (zeitlich begrenzt) attraktiv sein und dazu beitragen, die Bevölkerungsstruktur im Dorfkern sozial zu stabilisieren.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 6) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Im Bebauungsplan Nr. 33 Teil 1 – Lange Straße / Kirche – (siehe Abbildung 7) sind die Flächen im Plangebiet als WA-Gebiet, MK-Gebiet (i. S. der BauNVO 1968) sowie als Parkplatz festgesetzt.

Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung.
2. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt; mitzurechnende Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird voraussichtlich nicht begründet.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB soll wie folgt Gebrauch gemacht werden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen; das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewendet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung bleibt unberührt.
3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem 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 Änderung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt, konkret: Der Antragsteller beauftragt einen Entwurfsverfasser, der nach Sachkunde und Erfahrung geeignet ist, die städtebaulichen und sonstigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplans zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Unter Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme ist das Vorhaben im Haushalt 2018 nicht berücksichtigt. Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Anlagen

- keine -