

Ahaus, 10.02.2020

Beratungsfolge

Rat

27.02.2020 TOP Ö 13.2

Beratungsgegenstand

**Städtebauliche Nachverdichtung auf den Grundstücken Ortwickter Straße 4 und 6;
Beschluss über die 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. 45 Teil 1 – Schulze Icking – 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 der Grundstücke Ortwickter Straße 4 und 6.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (ABK), eigene Darstellung

2. Die von den Antragstellern favorisierte Planung zur städtebaulichen Nachverdichtung der Grundstücke Ortwickter Straße 4 und 6 wird gebilligt.

Abbildung 2: Von den Antragstellern favorisierte Planung



Quelle: Weitkamp und Partner, Ahaus

3. Die Änderung des Bebauungsplans 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 die 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 Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 06.02.2020 erneut mit dem Antrag auf städtebauliche Nachverdichtung der Grundstücke Ortwickter Straße 4 und 6 befasst¹. Lage und Abgrenzung der Grundstücke sind in dem nachfolgenden Luftbild (siehe Abbildung 3) dargestellt.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 2018), eigene Darstellung

Nach den Vorstellungen der Antragsteller (siehe Abbildungen 2) sollen die rückwärtigen Grundstücksflächen jeweils mit einem ortstypischen Einfamilienhaus bebaut werden. Ortstypisch für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus mit max. 2 Wohneinheiten.

Die von den Antragstellern favorisierte Planung wurde mehrheitlich gebilligt.

¹ zu den Hintergründen siehe Sitzungsvorlage V/2018/1095/2

Planungsvorgaben

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 1 – Schulze Icking – (siehe Abbildung 4). Der Bebauungsplan ist am 22.10.1997 rechtskräftig geworden.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 45 Teil 1 – Schulze Icking – (Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Für die Grundstücke sind folgende Festsetzungen einschlägig:

Baugebiet:	Allg. Wohngebiet (WA) i. S. der BauNVO 1990
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	--
Vollgeschosse:	II
Höhe baulicher Anlagen (H):	SH 0,4 m, TH 4,2 m, FH 9,5 m
Bauweise:	offen, Einzel- und Doppelhäuser
überbaubare Grundstücksflächen:	24 m straßenbegleitend
Dächer:	Satteldach, 35-45°

Planungsrechtliche Beurteilung

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 30 (1) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Danach ist das **Vorhaben nicht zulässig**, weil die geplante Hinterlandbebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB sind nicht gegeben, da das Freihalten der rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung zu den Grundzügen der Planung zählt.

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben auch im Interesse der Antragsteller 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 die Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligen. Die Antragsteller haben dieser Bedingung zugestimmt. Unter Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme ist das Vorhaben im Haushalt 2020 nicht berücksichtigt.

Anlagen

- keine -