

Ahaus, 13.04.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Rat

03.05.2022	TOP Ö	7
05.05.2022	TOP Ö	7.2

Beratungsgegenstand

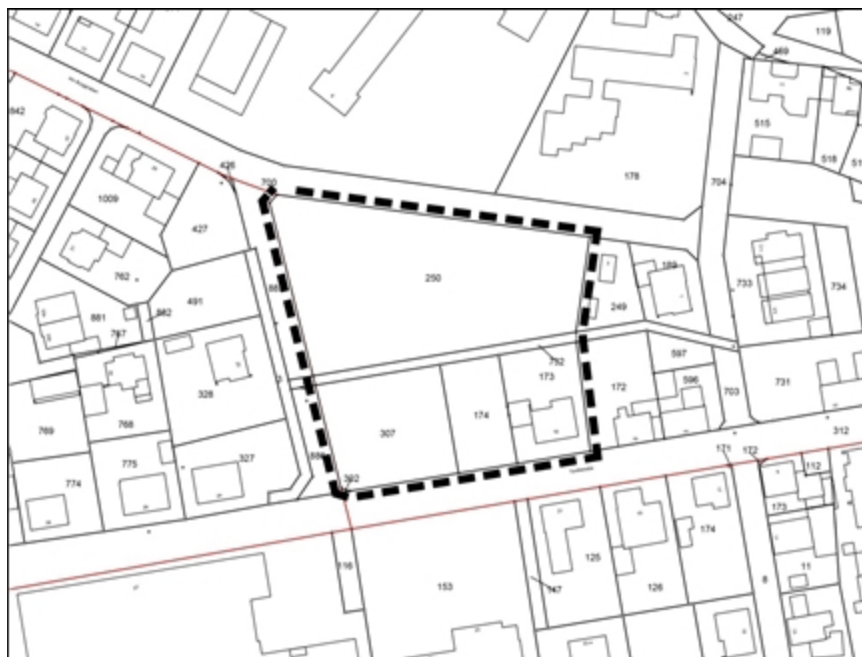
Schließung einer Bebauungslücke zwischen den Straßen Am Burggraben und Textilstraße;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 51 – Am Burggraben – Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Schließung einer Bebauungslücke zwischen den Straßen Am Burggraben und Textilstraße mit Wohnbebauung.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 51 – Am Burggraben – Abschnitt 1
(Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. 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. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.
3. Der Baulandbeschluss, den der Rat der Stadt am 23.05.2002 gefasst hat, ist anzuwenden.

Sachdarstellung

Der Eigentümer der in Rede stehenden Fläche beantragt, für die ca. 0,6 ha große, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung mit ortstypischen Einfamilienhäusern zu schaffen. Ortstypisch ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Ottenstein zwischen den Straßen Am Burggraben und Textilstraße in Höhe der Burgschule. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 51 – Am Burggraben – Abschnitt 1
(Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (Luftbild 2019), eigene Darstellung

Ziele der Planung

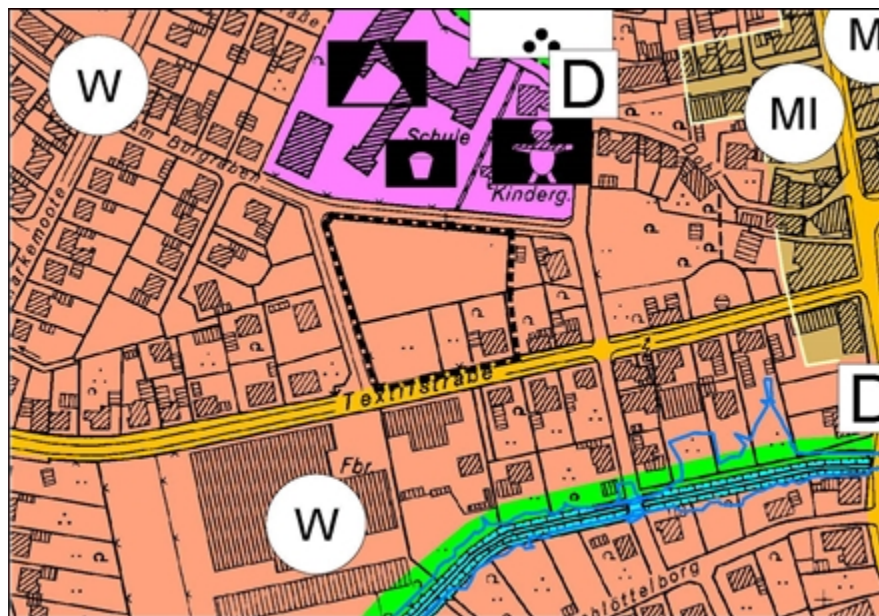
Grundsätzlich entspricht das private Interesse, Bebauungslücken zu schließen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Dieser Anforderung trägt der Antrag Rechnung.

Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** stellt das Plangebiet als Teil des Wohnsiedlungsbereichs Ottenstein dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

Der **Flächennutzungsplan** (siehe Abbildung 3) stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan (Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden. Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich regelt, sind nicht gegeben.

Sonstige Vorgaben

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst neben den Flächen des Antragstellers:

1. eine Grabenparzelle, die sich im Eigentum der Anlieger befindet. Der Graben hat augenscheinlich keine Entwässerungsfunktion mehr.
2. ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Textilstraße 18). Für das Grundstück besteht bislang kein Bebauungsplan. Die westlich angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 52 – Ortskern Ottenstein – als WA-Gebiet mit überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt (siehe Abbildung 4).

Die Planzeichnung des v. g. Bebauungsplans lässt den Schluss zu, dass das jetzige Plangebiet ursprünglich Bestandteil des v. g. Bebauungsplans werden sollte. Die Gründe,

warum es dazu nicht gekommen ist, sind nicht bekannt.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 52 – Ortskern Ottenstein –
(Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Der **Baulandbeschluss**, den der Rat der Stadt Ahaus am 23. Mai 2002 gefasst hat, hat das Ziel,

- die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere junge Familien, durch die Bereitstellung von günstigem Wohnbauland bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu unterstützen und
- die mit der Wohnbaulandentwicklung verbundenen hohen (öffentlichen und privaten) Folgekosten zu dämpfen.

Wie dieses Ziel im vorliegenden Fall erreicht werden kann, ist noch nicht abschließend erklärt.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben 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, d. h. der Antragsteller beauftragt einen Entwurfsverfasser, der nach Sachkunde und Erfahrung geeignet ist, die städtebaulichen und sonstigen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans erstellen. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Der Antragsteller hat dieser Bedingung zugestimmt. Unter Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme wird das Vorhaben im städtischen Haushalt nicht berücksichtigt. Dem Antragsteller ist darüber hinaus bekannt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt, d. h. die Kostenübernahme begründet keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauGB).

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☒	Keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

- keine -