

Sitzungsvorlage Nr. V/2022/0505

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 06.10.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen 26.10.2022 TOP Ö 4

Beratungsgegenstand

**Städtebauliche Nachverdichtung im Bereich Burgstraße/Hoffstegge/Fierdagsweg;
Beschluss über die Durchführung einer Eigentümerversammlung**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich Burgstraße/Hoffstegge/Fierdagsweg das Interesse der Grundstückseigentümer an einer städtebaulichen Nachverdichtung ihrer Grundstücke zu erkunden.

Sachdarstellung

Einzelne Grundstückseigentümer im Bereich Burgstraße/Hoffstegge/Fierdagsweg sind unabhängig voneinander mit dem Wunsch an die Stadt herantreten, für die Grundstücke im sog. Blockinnenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung zu prüfen.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (Luftbild 2019), eigene Darstellung

Ziele der Planung

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, die eigenen Grundstücke baulich intensiver nutzen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern. Dazu ist der in Rede stehende Bereich grundsätzlich geeignet. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung im Blockinnenbereich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

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 2) stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Abbildung 2: 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.

Zur Durchführung des Bebauungsplans ist voraussichtlich eine **Umlegung** nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erforderlich. Eine Neuordnung der Eigentums- und Besitzverhältnisse auf freiwilliger Grundlage scheidet erfahrungsgemäß aus.

Bevor ein Planverfahren eingeleitet wird, soll im Rahmen einer **Eigentümerversammlung** das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer an der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme erkundet werden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

- keine -