



STADT AHAUS

DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 14
- Gästehaus Bredeck-Bakker -
der Stadt Ahaus

Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB

Datum: Juni 2009

Bearbeitet: Fleige

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	2
Kartenverzeichnis	2
Anlagen	2
A. Grundlagen der Planung.....	3
1. Aufstellungsbeschluss.....	3
2. Rechtsgrundlagen.....	3
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
B. Städtebauliche Planung	4
1. Errichtung eines Gästehauses.....	4
1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke	4
1.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.1.3 Bauweise	6
1.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
1.2.1 Dächer	6
1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	7
1.3.1 Einfriedungen	7
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen.....	7
1. Erschließung	7
1.1 Verkehrliche Erschließung	7
1.2 Ver- und Entsorgung.....	7
D. Auswirkungen der Planung.....	8
1. Umweltauswirkungen.....	8
2. Auswirkungen auf sonstige Belange	8
2.1 Nachbarschutz.....	8
E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	8

Tabellenverzeichnis

Kartenverzeichnis

Anlagen

A. Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat am 26. Februar 2009 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 – Gästehaus Bredeck-Bakker - aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen 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 nicht begründet.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 – Gästehaus Bredeck-Bakker - ist vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der Gasthof Bredeck-Bakker, Kirchstraße 20, 48683 Ahaus-Alstätte beabsichtigt, seinen Hotelbetrieb um ein Gästehaus zu erweitern.

Das Vorhaben ist geeignet,

- die Entwicklungschancen des Fremdenverkehrs zu nutzen sowie
- die Funktion und Attraktivität des Ortskerns zu sichern und zu entwickeln.

Das Vorhaben soll auf dem rückwärtigen Teil des Betriebsgeländes errichtet werden. Im Gegenzug werden die Gästezimmer im »Haus Anne« aufgegeben, da sie heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. »Haus Anne« soll künftig ausschließlich für Veranstaltungszwecke (Tagungen, Seminare, Feste, Feiern, usw.) genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung des Gästehauses erfolgt ausschließlich von der Kirchstraße aus, d. h. eine Anbindung an die Straße Am Dorfplatz ist nicht vorgesehen.

Um das Gästehaus zu errichten ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 Teil 1 – Thieweg – Abschnitt 2 erforderlich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Vorhabenträgers durchgeführt wird,
2. die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
3. 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,

soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht über eine Änderung des Bebauungsplans, sondern, wie in vergleichbaren Fällen, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden.

Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans sind vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem sog. Durchführungsvertrag geregelt worden, der nach § 12 (1) Satz 1 BauGB zwingend vorgeschrieben ist.

Grundlage des Bebauungsplans sind die mit der Stadt abgestimmten Unterlagen für das bauaufsichtliche Verfahren. Ungeachtet dessen ist die bauliche und sonstige Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur allgemein festgesetzt (§ 12 (3a) BauGB). Die Zulässigkeit eines Vorhabens bleibt jedoch auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, d. h. Vorhaben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, aber vom Durchführungsvertrag nicht erfasst werden, sind unzulässig; der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung (siehe Text Nr. 7). Die Festsetzung ist nach § 12 (3a) BauGB zwingend vorgeschrieben. Das Vorhaben selber ist im Durchführungsvertrag konkret beschrieben.

B. Städtebauliche Planung

1. Errichtung eines Gästehauses

Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Gästehauses. Bei dem Gästehaus handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper mit insgesamt 14 Gästezimmern. Alle Gästezimmer werden von Außen erschlossen, die Gästezimmer im Erdgeschoss unmittelbar, die Gästezimmer im 1. Obergeschoss mittelbar über eine innenliegende Treppe mit einem sich anschließenden Laubengang.

1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.11 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Ziele der Planung sowie der Lage des Plangebiets am Rande eines Wohngebiets sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan als *WA-Gebiet* festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) Satz 1 und (2) Nr. 3 BauNVO). Durch die Festsetzung eines *WA-Gebietes* werden die Vorschriften des § 4 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauNVO). Aus diesem Grunde wird bestimmt (siehe Text Nr. 1), dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO in *WA-Gebieten* nur ausnahmsweise zugelassen werden können, in diesem *WA-Gebiet* allgemein zulässig sind (§ 1 (3) Satz 2 i. V. m. (6) Nr. 2 BauNVO). Die Umwandlung der Ausnahme in eine allgemeine Zulässigkeit ist

1. **zulässig**, da Störungen, die mit einem Beherbergungsbetrieb typischerweise einhergehen, im vorliegenden Fall nicht zu erwarten sind:
 - Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen (Grundflächenzahl, Firsthöhe) an den Festsetzungen des benachbarten Wohngebiets.
 - Mit 14 Zimmern bzw. 28 Betten zählt das geplante Gästehaus eher zu den kleineren Beherbergungsbetrieben.
 - Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen schließen eine Erweiterung des Beherbergungsbetriebes, über das geplante Vorhaben hinaus, aus.
 - Der Beherbergungsbetrieb liegt am Rande des Wohngebiets.
 - Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich von der Kirchstraße aus.
 - Stellplätze sind zwar nicht ausdrücklich von der Zulässigkeit ausgeschlossen, sind aber nach dem Vorhabenplan im Plangebiet nicht vorgesehen und unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und sonstigen Nutzung auch nicht zu erwarten.
 2. **erforderlich**, weil die Planungsziele eine derartige Abwandlung der Baugebietsnorm erfordern.
- Die übrigen Arten von Nutzungen, die nach § 4 (3) Nr. 2 bis 4 BauNVO in *WA-Gebieten* ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 1 (3) Satz 2 i. V. m. (6) Nr. 1 BauNVO).

Durch den Ausschluss der o. a. Nutzungen (siehe Text Nr. 2) soll verhindert werden, dass das *WA-Gebiet* durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen, in Anspruch genommen wird, die

1. nicht der Versorgung des Gebiets dienen,
2. Nutzungskonflikte mit dem Wohnen erwarten lassen,
3. auch an anderen Standorten als in einem *WA-Gebiet* zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange soll die Nutzung der Baugrundstücke in dem *WA-Gebiet* wie folgt geregelt sein:

- 0,3 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO überbaut werden,
- 0,5 der Fläche je Baugrundstück sind Vegetationsflächen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden; weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO werden auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 3).

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie gestalterischer Belange ist die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) auf II festgesetzt.

Die Festsetzung über die Traufwandhöhe (max. 6,30 m) gewährleistet, dass das zweite Vollgeschoss sowohl mit aufgehendem Mauerwerk als auch unter geneigten Dachflächen errichtet werden kann.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der **Firsthöhe** (FH) ist die obere Dachkante.
- der **Traufwandhöhe** (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW.
- der **Sockelhöhe** (SH) ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Als Fußbodenoberkante gilt der fertige Fußboden (siehe Text Nr. 4 (1)).

Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt (§ 18 (1) BauNVO).

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der Straße Am Dorfplatz im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße (siehe Text Nr. 4 (2)).

Aufgrund dieser Festsetzung ist der untere Bezugspunkt - auch im Hinblick auf ein mögliches Längs- oder Quergefälle der Straßenoberfläche - eindeutig bestimmbar. Eine Bezugnahme auf Geländepunkte in der Straßenbegrenzungslinie, die in dem Bebauungsplan festgesetzt und ihrerseits durch Bezug auf NN in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind, ist entbehrlich, da die Straßenoberfläche relativ eben ist.

Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da, aufgrund der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung, GRZ und Z das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend bestimmen.

1.13 Bauweise

In dem WA-Gebiet gilt grundsätzlich die **offene Bauweise** i. S. des § 22 (1) BauNVO. Die in der offenen Bauweise nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO zulässigen Gebäudeformen ist auf der Grundlage von Satz 2 auf **Einzelhäuser** beschränkt; Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind **ausschließlich** durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 (1) Altern. 2 BauNVO).

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann für **verglaste Gebäudeteile** (z. B. Glasanbauten, Glasvorbauten, Wintergärten) eine Abweichung von den Festsetzungen in § 23 (3) Satz 1 und 2 BauNVO zugelassen werden. Die Abweichung ist auf der Grundlage von § 23 (3) Satz 3 BauNVO als Ausnahme festgesetzt (siehe Text Nr. 5).

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.21 Dächer

Die Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen über

- die Dachform,
- die Dachneigung sowie
- die Dachaufbauten und Dacheinschnitte

näher geregelt.

Als **Dachform** sind Satteldächer vorgeschrieben. Die **Dachneigung** ist auf 35 bis 45° beschränkt. **Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte** sind

1. aus Gründen des Nachbarschutzes auf den nach Nordwesten geneigten Dachflächen nicht zulässig (siehe Text Nr. 9.1).
2. auf den nach Südosten geneigten Dachflächen nur zulässig, wenn
 - a) die Dachneigung mindestens 35° beträgt,
 - b) ihre Gesamtbreite je Dachfläche die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet und
 - c) ihr Abstand zur seitlichen Dachkante mindestens 2,0 m beträgt (siehe Text Nr. 9.2).

Die Festsetzung ist erforderlich, da die Schaffung von Aufenthaltsräumen im Dachraum die beabsichtigte äußere Gestaltung der Dächer im Einzelfall erheblich beeinträchtigen kann.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke

1.31 Einfriedungen

Baugrundstücke sind nach Maßgabe der Planzeichnung mit einem Stahlmattenzaun einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt 0,80 m als Mindestmaß. Die Festsetzung ist erforderlich, um

1. eine Beeinträchtigung der benachbarten Baugrundstücke soweit wie möglich zu vermeiden,
2. eine verkehrliche Erschließung über die Straße Am Dorfplatz auszuschließen.

Der Stahlmattenzaun ist aus gestalterischen Gründen mit einer Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) zu begrünen (siehe Text Nr. 10).

Die Vorschriften über die Pflicht zur Herstellung sowie über Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

1. Erschließung

1.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich von der Kirchstraße aus. Um eine Erschließung von der Straße Am Dorfplatz auszuschließen, sind Baugrundstücke nach Maßgabe der Planzeichnung mit einem Stahlmattenzaun einzufrieden (siehe im Einzelnen Ziff. B.1.31)

1.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

D. Auswirkungen der Planung

1. Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist keine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Vorhabens i. S. der Anlage 1 zum UVPG begründet werden soll (§ 2 (3) Nr. 3 Alternative 1 UVPG), d. h. die Durchführung einer UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 (1) Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f UVPG ist nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden, d. h. 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 § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB – das sog. Monitoring - ist nicht anzuwenden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB).

2. Auswirkungen auf sonstige Belange

2.1 Nachbarschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Einsichtnahme sind nicht zulässig:

1. Wandöffnungen in der nach Südwesten orientierten Gebäudewand (siehe Text Nr. 8),
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf den nach Nordwesten geneigten Dachflächen, d. h. oberhalb des 1. Obergeschosses (siehe Text Nr. 9.1),

d. h. die Belichtung, Belüftung und Besonnung des Dachraums erfolgt insbesondere über Dachflächenfenster.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans kann das Gästehaus als zweigeschossiges Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Der in Rede stehende Teil des WA-Gebiets unterscheidet sich insofern in dieser Festsetzung von den übrigen Teilen des WA-Gebietes, in denen das 1. OG nur im Dachraum, d. h. unter geneigten Dachflächen zulässig ist. Die Auswirkungen auf nachbarliche Belange sind allerdings vergleichbar. So ist es beispielsweise für den Nachbarn unerheblich, ob die Einsichtnahme aus dem 1. OG eines Nachbargebäudes auf sein Grundstück aus den Fenstern einer Dachgaube, oder aus den Fenstern eines Geschosses mit aufgehendem Mauerwerk erfolgt.

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist im Durchführungsvertrag geregelt.