

Anlage 01

zur Sitzungsvorlage Nr. V/2014/808/2

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

- entfällt -

Behördenbeteiligung

Anlage 01.20 - Kreis Borken,
Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 28.01.2015

Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 01.30 - [REDACTED] 48683 Ahaus
Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 19.01.2015

Sonstige Änderungen und Ergänzungen

- entfällt -

Anlage 01.20

Kreis Borken,
Stellungnahme vom 28.01.2015

Beschlussvorschlag:

Auswirkungen auf die Erschließung

Der Anregung, in der Begründung die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Erschließung zu thematisieren, wird nicht gefolgt.

Altstandort "LKW Fahrzeughalle Schering"

Der Anregung, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf den Altstandort "LKW Fahrzeughalle Schering" aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Erläuterung:

Auswirkungen auf die Erschließung

Die untere Wasserbehörde regt an, in der Begründung die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Erschließung zu thematisieren.

Durch die Bebauungsplanänderung wird erstmalig eine Festsetzung in den Bebauungsplan eingefügt, die die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Diese, den Bebauungsplan ergänzende Festsetzung lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erschließung erwarten. Ausführungen in der Begründung sind daher entbehrlich.

Altstandort "LKW Fahrzeughalle Schering"

Nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde liegt im Plangebiet der Altstandort "LKW Fahrzeughalle Schering", der im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 665101/01-0043 geführt wird.

Bedenken werden nicht geäußert, sofern folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

"Auf der Fläche des Altstandortes "LKW Fahrzeughalle Schering" wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen durch die Stadt Ahaus veranlasst. Die Untersuchungen wurden 1994 durch die Weßling GmbH durchgeführt und haben mit Ausnahme einer mäßigen Kohlenwasserstoffverunreinigung (KW) im Bereich der ehemaligen Betankungsanlage/Ölabscheider (Bereich der Bohrung RKS 6 im mittleren östlichen Teil der Fläche) keine relevanten Schadstoffgehalte ergeben. Der festgestellte KW-Gehalt lag in mäßiger Konzentration vor, in der Bodenluft ergab sich kein Hinweis auf relevante Schadstoffbelastungen durch BTEX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe). Inwieweit die Forderung des Kreises Borken des Kreises Borken (Stellungnahme vom 08.06.1994, Errichtung von zwei Doppelhäufeln, Brookstegge 1a und 1b) nachgekommen wurde, die Belastung im Rahmen der Neubebauung zu entfernen, ist nicht bekannt.

Für den Fall, dass die Belastung nicht ausgehoben wurde, ist davon auszugehen, dass auf Grund des Alters der Kontamination und wegen des mäßig hohen, oberflächennahen KW-Gehalts und wegen des Fehlens von BTEX in der Bodenluft, eine Gefährdung von Schutzgütern hier nicht besteht.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen auf der Fläche noch Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers festgestellt werden, so ist die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zu informieren."

Gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB sollen Altstandorte im Bebauungsplan gekennzeichnet werden, sofern deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Nach der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zu urteilen, ist davon im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Von daher kommt eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB nicht in Betracht.

Die Baugenehmigungen für die Doppelhaushälften Brookstegge 1a und 1b enthalten als Nebenbestimmung die in der Stellungnahme des Kreises Borken vom 08.06.1994 formulierten Auflagen. Ein weitergehender Hinweis im Bebauungsplan ist daher entbehrlich.

Anlage 01.30

████████████████████ 48683 Ahaus,
Stellungnahme vom 19.01.2015

Beschlussvorschlag:

Zulassung einer dritten Wohnung

Text Nr. 1 wird wie folgt ergänzt:

Ausnahmeweise kann in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, eine dritte Wohnung unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

1. die dritte Wohnung wird
 - a) in einem zulässigerweise errichteten Wohngebäude oder
 - b) in Verbindung mit einer Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudeserrichtet und
2. bei der Errichtung einer dritten Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Erläuterung:

Zulassung einer dritten Wohnung

Der Einwander beantragt für sein Wohnhaus ██████████ die Zulassung einer dritten Wohnung.

Am Standort ██████████ befand sich ursprünglich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle. Das noch bestehende, ehemalige Wohn- und Stallgebäude dient heute überwiegend dem Wohnen. Das Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 162 m² (9 x 18 m) ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Wohngebäude befinden sich zwei Wohnungen, die von dem Eigentümer und seiner Familie seit Längerem selbst genutzt werden. Im Zuge einer anstehenden Sanierungsmaßnahme ist vorgesehen, für einen betreuungsbedürftigen Familienangehörigen eine weitere Wohnung einzurichten. Zu diesem Zweck soll der noch vorhandene Stall umgebaut und das Gebäude insgesamt geringfügig erweitert werden.

Der Standort ██████████ liegt in dem Teil des Plangebiets, in dem die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf zwei beschränkt ist. Danach wäre die geplante dritte Wohnung nicht zulässig. Im Übrigen entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Siedlungsstruktur des Einfamilienhausgebietes zu sichern. Zur Siedlungsstruktur zählt neben dem Einfamilienhaus auch das Mehrgenerationenhaus¹. Das für die Siedlungsstruktur typische Mehrgenerationenhaus hat zwei Wohnungen, die von mehreren Generationen einer Familie bewohnt werden. Eine dritte Wohnung ist für Mehrgenerationenhäuser dieser Art eher untypisch.

¹ Der hier verwendete Begriff des Mehrgenerationenhauses ist nicht identisch mit dem Begriff, der dem Aktionsprogramm „Mehrgenerationenhäuser“ der Bundesregierung zu Grunde liegt.

Um auch atypische Fälle des generationenübergreifenden Wohnens in der Familie zu erfassen, soll die Errichtung einer dritten Wohnung in Anlehnung an § 35 (4) Nr. 5 BauGB² unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig sein:

1. die dritte Wohnung wird
 - a) in einem zulässigerweise errichteten Wohngebäude oder
 - b) in Verbindung mit einer Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudeserrichtet und
2. bei der Errichtung einer dritten Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Entsprechend der Zielsetzung das generationenübergreifende Wohnen in der Familie zu fördern, werden mit dieser Regelung diejenigen begünstigt, die über einen längeren Zeitraum in einem Wohnhaus gelebt haben und damit deutlich gemacht haben, dass dieses Wohnhaus für sie im Familienleben eine bedeutende Rolle spielt.

Die Ausnahme ist auf Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand beschränkt.

Abschließender Hinweis

Die Berücksichtigung der Stellungnahme i. S. des Beschlussvorschlags führt im Ergebnis zu einer Änderung des Planentwurfs. Eine erneute Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und im Einvernehmen mit den unmittelbar Betroffenen erfolgt; die sonstige Öffentlichkeit i. S. des § 3 (2) BauGB sowie Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange sind nicht betroffen (§ 4a (3) Satz 4 BauGB).

² § 35 (4) Nr. 5 BauGB regelt die Voraussetzungen für die Erweiterung von nicht privilegierten Wohngebäuden im Außenbereich.