

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0388

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 22.06.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	14.07.2011	TOP: 8	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 - Börgerdieksweg -;
Beschluss über das städtebauliche Strukturkonzept**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Das städtebauliche Strukturkonzept zum Bebauungsplan Nr. 58 – Börgerdieksweg - wird gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist mittelfristig die weitere Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich. Die Grundstücke im Bereich des Baugebiets Melchisengoren sind mehrheitlich vergeben.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Wohnbauland ist vorgesehen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der Straße Börgerdieksweg in einer Tiefe von ca. 75 m der Wohnbebauung zuzuführen. Die Nutzung der in Rede stehenden Flächen als Wohnstandort ist grundsätzlich geeignet, die bestehenden Wohngebiete als auch Ortslage Ottenstein insgesamt in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren.

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Ottenstein zwischen den Straßen Solmsstraße, Im Garbrock, Am Tor und Börgerdieksweg. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Östlich des Plangebiets bzw. der Straße Im Garbrock liegt das Gewerbegebiet Ottenstein. Aufgrund der räumlichen Nähe sind

- schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete innerhalb des Plangebiets bzw.
- immissionsschutzrechtlich bedingte Einschränkungen der gewerblichen Nutzung

nicht auszuschließen. Zur Vermeidung wechselseitiger Beeinträchtigungen hält die Wohnnutzung zum Gewerbegebiet einen Abstand von ca. 100 m ein. Der Abstand nimmt Bezug auf die Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan Nr. 50 Teil 1 – Gewerbegebiet Ottenstein -, die zum Schutz einer künftigen Wohnbebauung entlang der Straße Börgerdieksweg seinerzeit festgesetzt worden sind.

Die Flächen zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet sollen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht stören. Wohnen und Gewerbe werden durch einen ca. 15 m breiten Grünstreifen getrennt.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Rat der Stadt hat sich am 19. Mai 1998 erstmalig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 - Börgerdieksweg - befasst. Die Planung ist seinerzeit zugunsten des Baugebiets Melchingsoren zurückgestellt worden, da mit den Grundstückseigentümern erkennbar keine Einigung über die Durchführung des Bebauungsplans erzielt werden konnte.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans, stellt

- den Teil des Plangebiets, der der Wohnnutzung dienen soll, als Wohnbaufläche,
- den Teil des Plangebiets, der der gewerblichen Nutzung dienen soll, als gewerbliche Baufläche

dar. Die Darstellungen entsprechen den Darstellungen des noch gültigen Regionalplans als auch dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gewährleistet ist.

Zwischenzeitlich ist ein städtebauliches Strukturkonzept erstellt worden, dass als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Danach sollen die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen, unter Berücksichtigung ihrer Lage, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der gegenwärtigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, vorwiegend mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Strukturkonzepts ergeben sich für das Plangebiet folgende, vorläufige Strukturdaten:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Wohnbaufläche (ohne bebaute Grundstücke): | 19.641 m ² |
| - Gewerbliche Baufläche (ohne bebaute Grundstücke): | 18.583 m ² |
| - Verkehrs- und Grünflächen: | 7.297 m ² |

Für die Wohnbaufläche ergeben sich bei einer Grundstücksgröße von 600 m² rein rechnerisch 33 Baugrundstücke.

Das städtebauliche Strukturkonzept wird in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan