

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0341/2

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 24.10.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	10.11.2016	TOP Ö	6
Rat	23.11.2016	TOP Ö	5.2

Beratungsgegenstand

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 - Hasenkuhle -;

- a) Beschluss über die Stellungnahmen**
- b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

a) Beschluss über die Stellungnahmen

501-01: Zunehmender Parkdruck in der Straße Eichengrund

Dem Bedenken, der mit der städtebaulichen Nachverdichtung verbundene zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr erhöhe den Parkdruck in der Straße Eichengrund, wird nicht gefolgt.

501-02: Gefährdung des Geh- und Radfahrverkehrs im Bereich der Einmündung Eichengrund/Schorlemer Straße durch schlechte Sichtverhältnisse

Der Hinweis auf schlechte Sichtverhältnisse für wartepflichtige, motorisierte Verkehrsteilnehmer, die von der Straße Eichengrund in die Schorlemer Straße einbiegen wollen, wird zur Kenntnis genommen.

501-03: Kosten und Kostenträger für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet

Der Hinweis auf die Kosten und den Kostenträger für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

501-04: Kosten und Kostenträger für eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Sinne

Der Hinweis auf die Kosten und den Kostenträger für eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Sinne wird zur Kenntnis genommen.

502-01: Einbeziehung des Grundstücks Eichengrund 1 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Anregung, das Grundstück Eichengrund 1 in den Änderungsbereich mit einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

601-01: Sicherung der Straßenbäume entlang der Schorlemer Straße

Der Anregung, die Straßenbäume entlang der Schorlemer Straße soweit wie möglich zu sichern, wird gefolgt.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 – Hasenkuhle - wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Optional:

1. Die Nutzungsschablone in dem WA¹-Gebiet wird um Einzelhäuser ergänzt.
2. Text Nr. 9 wird wie folgt neu gefasst:
 - (1) In dem WA¹-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf fünf Wohnungen, die Zahl der Wohnungen in Doppelhaushälften auf zwei Wohnungen beschränkt.
 - (2) In dem WA²-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen in Doppelhaushälften auf eine Wohnung beschränkt.
3. Der erhöhte Bedarf an Stellplätzen ist nachzuweisen.

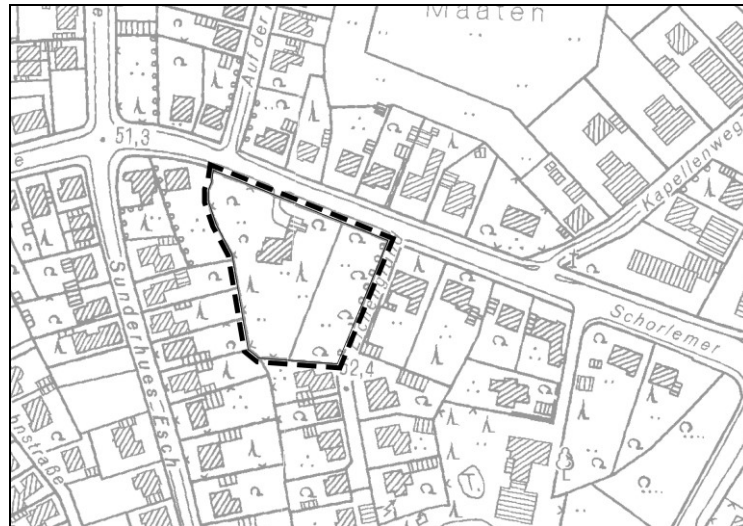
Diese Option kommt nicht zum Tragen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 03.05.2016¹ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr² beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle - aufzustellen. Gegenstand der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung des Wohnstandortes Schorlemer Straße 3.

Das Grundstück liegt an der Schorlemer Straße/Ecke Eichengrund. Das Grundstück ist ca. 5.600 m² groß und mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Zwischenzeitlich ist ein Bebauungsplanentwurf erstellt worden. Darüber hinaus sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Zur **Fortführung des Verfahrens** sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Beschluss über die Stellungnahmen

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Stellungnahmen einschl. der vorgetragenen Anregungen/Bedenken und Hinweise. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält die Bewertung und Abwägung von zwei Stellungnahmen, die aus der Öffentlichkeit eingegangen sind. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Beschluss über die Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

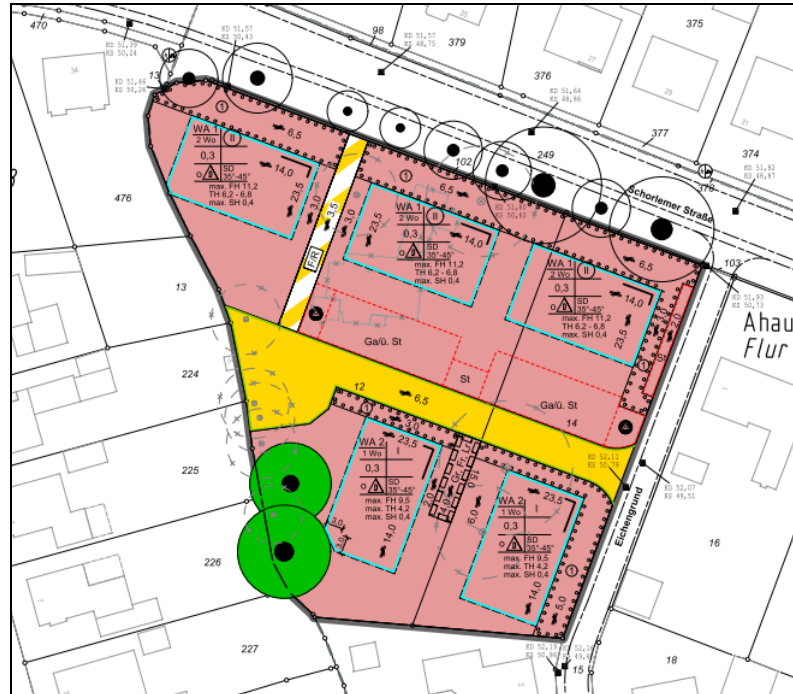
¹ siehe Niederschrift zu TOP 5.2 der öffentlichen Ratssitzung am 03.05.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0341/1)

² siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 20.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0341/1)

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der **Bebauungsplan** ist als Anlage 4 beigelegt.

Abbildung 2: Bebauungsplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

Der **Begründung** (Anlage 5) sind 2 Anlagen beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 6)
- Erhaltenswerter Baumbestand (Anlage 7)

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist das nachfolgende **städtebauliche Konzept**, das der Rat der Stadt am 20.04.2016 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr ebenfalls gebilligt hat.

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept – Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Danach sollen auf dem Grundstück 5 Doppelhäuser bzw. 10 Doppelhaushälften mit maximal 16 Wohnungen entstehen. Das Nutzungs- und Bebauungskonzept ist zweigeteilt:

- Maßstab für das Nutzungs- und Bebauungskonzept entlang der Schorlemer Straße ist das zweigeschossige Stadthaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohnungen. Die verdichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist als Alternative zum ortstypischen Einfamilienhaus am Siedlungsrand gedacht.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept - Ansicht Schorlemer Straße



Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Zur Sicherung der Planungsziele setzt der Bebauungsplan in diesem Teil des WA-Gebiets (WA¹) drei Baufelder fest, deren Baugrenzen sich eng an die geplanten Baukörper anlehnen. Die Bauweise ist auf Doppelhäuser, die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt, d. h. in jedem Baufeld sind maximal 4 Wohnungen zulässig, in den drei Baufeldern zusammen maximal 12 Wohnungen.

Im Übrigen gelten folgende Festsetzungen:

WA, GRZ: 0,3, Vollgeschosse: II zwingend, Firsthöhe: max. 11,20 m, Traufwandhöhe: 6,20 – 6,80 m, Sockelhöhe: max. 0,40 m.

Auf eine Differenzierung zwischen zweigeschossigem Hauptbaukörper und eingeschossigen Anbauten wird verzichtet.

Anregung des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger bittet um Prüfung, ob entlang der Schorlemer Straße als Alternative zur verdichteten Einfamilienhausbebauung auch drei klassische Mehrparteienhäuser mit jeweils bis zu fünf Wohneinheiten zugelassen werden können. Sofern diese Alternative als städtebaulich vertretbar angesehen wird, müssten die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend (siehe Option zum Beschlussvorschlag) geändert und ergänzt werden. Die Zahl der Wohnungen würde sich in diesem Teil des Baugebiets von 12 auf 15 Wohnungen, die Zahl der Wohnungen insgesamt von 16 auf 19 Wohnungen erhöhen. Gleiches gilt sinngemäß für den Stellplatzbedarf.

- Maßstab für das Nutzungs- und Bebauungskonzept entlang der Straße Eichengrund sowie den Blockinnenbereich ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Doppelhaus.

In diesem Teil des WA-Gebiets (WA²) gelten die Festsetzungen, wie sie für neuere Einfamilienhausgebiete auf dem Gebiet der Stadt Ahaus typisch sind.

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept – Ansicht Eichengrund



Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Ortstypische Gestaltungselemente sind das geneigte Dach sowie das Verblendmauerwerk. Beide Gestaltungselemente sind durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Straße Eichengrund erfolgen. Die verkehrliche Anbindung an die Schorlemer Straße bleibt auf den Fußgänger- und Radfahrverkehr beschränkt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Durchführung und Finanzierung der Planung

- siehe Sitzungsvorlage V/2015/0341/1 –

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht über die Stellungnahmen (*)

Anlage 02 – Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 – Stellungnahmen (*)

Anlage 04 – Bebauungsplan (*)

Anlage 05 – Begründung (*)

Anlage 06 – Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 1 der Begründung) (*)

Anlage 07 - Erhaltenswerter Baumbestand (Anlage 2 der Begründung) (*)

(*) Die Anlagen liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.