

Ahaus, 07.09.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr

21.09.2016 TOP Ö 3

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg - Abschnitt 2;
Beschluss über die Vorentwurfsvarianten**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

1. Die nachfolgenden Vorentwurfsvarianten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg – Abschnitt 2 werden gebilligt.

Abbildung 1: Vorentwurfsvariante 1 (unmaßstäblich)



Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld

Abbildung 2 Vorentwurfsvariante 2 (unmaßstäblich)



Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld

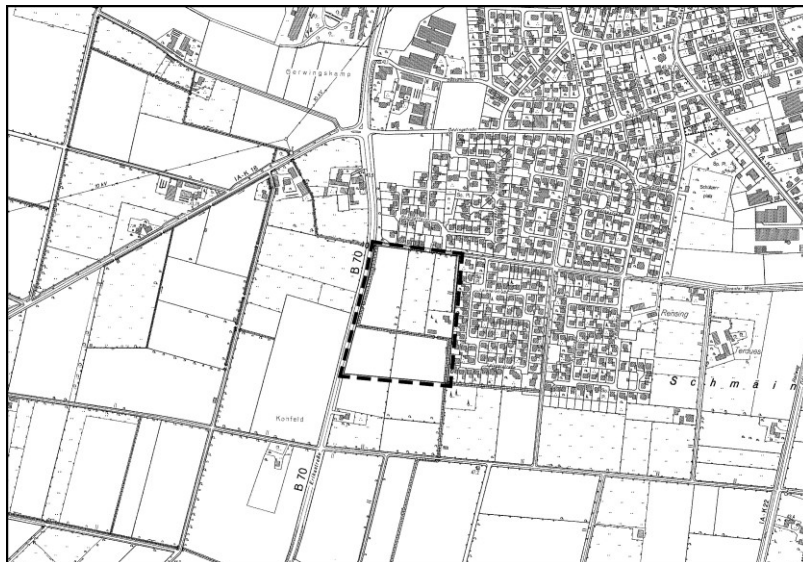
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Vorentwurfsvarianten die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 – Deventer Weg – Abschnitt 2 aufzustellen¹. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2016² auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vom 17.03.2016³, in Kenntnis der Tatsache, dass der Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete von 0,10 flächendeckend erheblich überschritten wird, noch einmal bestätigt. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erstellen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen B 70 und Deventer Weg sowie dem Wohngebiet Leisnerstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,6 ha. Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben können davon ca. 3,3 ha als Wohnbaufläche entwickelt werden. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Zwischenzeitlich sind in Zusammenarbeit mit dem Büro WoltersPartner GmbH, Coesfeld zwei Vorentwurfvarianten erstellt worden. Die beiden Vorentwurfvarianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Führung des Verbandsgewässers 100, dass das Plangebiet zur Zeit durchquert.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 5.2 der öffentlichen Ratssitzung am 25.02.2015 (Sitzungsvorlage V/2015/0141)

² siehe Niederschrift zu TOP 8.2 der öffentlichen Ratssitzung am 07.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0141/1)

³ siehe Niederschrift zu TOP 11 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.03.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0141/1)

Variante 2 (siehe Abbildung 5) belässt das Fließgewässer in seiner heutigen Lage.

Abbildung 5: Vorentwurfsvariante 2 (unmaßstäblich)



Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld

Nach den Vorentwurfsvarianten ergibt sich für das Plangebiet folgende, vorläufige **Flächenbilanz**:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße	
	Variante 1	Variante 2
Wohnbauflächen	3,10 ha	3,03 ha
Verkehrsflächen	0,54 ha	0,53 ha
Gewässerflächen	0,14 ha	0,22 ha
Summen	3,78 ha	3,78 ha

Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld, eigene Darstellung

Nach den Vorentwurfsvarianten ergibt sich für die Wohnbaufläche nach Art und Umfang folgende, vorläufige Anzahl von **Baugrundstücken**:

Tabelle 2: Baugrundstücke

Baugrundstücke für	Grundstückgrößen	Anzahl der Baugrundstücke	
		Variante 1	Variante 2
Einzelhäuser, davon	400 – 570 m²	48	46
– Bestand		1	1
– Geplant		47	45
Doppelhaushälften	260 – 290 m²	12	12
Reihenhäuser		----	----
Summen		60	58

Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld, eigene Darstellung

Nach Anpassung der Baugrundstücke an ortsübliche Größen wird davon ausgegangen, dass variantenunabhängig **ca. 50 neue Baugrundstücke** entstehen.

Die Vorentwurfsvarianten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2015/0141/1 –

Anlagen

keine