Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0341/3

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 22.01.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**06.02.2018**	**TOP Ö**	**5**

Beratungsgegenstand

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 - Hasenkuhle -;
a) Beschluss über die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
b) Beschluss über das geänderte städtebauliche Strukturkonzept

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

a) Beschluss über die Stellungsnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

501-01: Verbreiterung der Straße Eichengrund zwischen den Einmündungen Schorlemer Straße und Planstraße auf 6,5 m

Der Anregung, den Querschnitt der Straße Eichengrund zwischen den Einmündungen Schorlemer Straße und Planstraße auf 6,5 m zu verbreitern, wird gefolgt.

501-02: Anordnung eines Parkverbots in der Straße Eichengrund zwischen den Einmündungen Schorlemer Straße und Planstraße

Der Anregung, in der Straße Eichengrund zwischen den Einmündungen Schorlemer Straße und Planstraße ein Parkverbot anzuordnen, wird nicht gefolgt.

501-03: Kennzeichnung der Straße Eichengrund als verkehrsberuhigten Bereich

Die Anregung, die Straße Eichengrund als verkehrsberuhigten Bereich zu kennzeichnen, wird zur Kenntnis genommen.

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

An dem Beschluss vom 23.11.2016, das Grundstück Eichengrund 1 nicht in den räumlichen Geltungsbereich miteinzubeziehen, wird festgehalten.

b) Beschluss über das geänderte städtebauliche Strukturkonzept

Das geänderte städtebauliche Strukturkonzept wird in der nachfolgenden Fassung gebilligt.

Abbildung 1: Geändertes Städtebauliches Strukturkonzept (Stand: 06.02.2018)

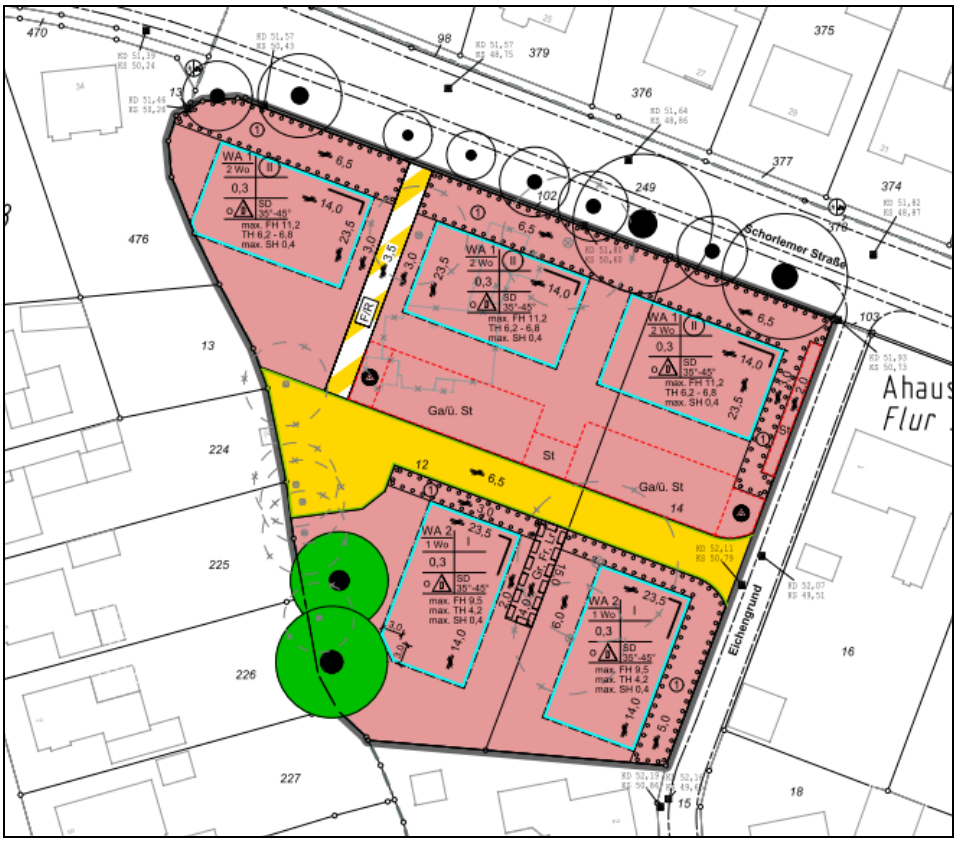
Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Dem Vorhabenträger wird empfohlen, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Strukturkonzepts einen städtebaulichen Entwurf zu erstellen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 23.11.2016 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr den nachfolgenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle - mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt[1].

Abbildung 2: Bebauungsplan (Entwurf, Stand: 10.11.2016)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

[1] siehe Niederschrift zu TOP 5.2 der öffentlichen Ratssitzung am 23.11 2016 und Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 10.11 2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0341/2)

Grundlage des Bebauungsplans ist das nachfolgende **städtebauliche Konzept**, das der Rat der Stadt am 03.05.2016 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr gebilligt hat[2].

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept (Stand: 20.04.2016)

Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Danach sollen auf dem Grundstück 5 Doppelhäuser bzw. 10 Doppelhaushälften mit maximal 16 Wohnungen entstehen[3].

[2] siehe Niederschrift zu TOP 5.2 der öffentlichen Ratssitzung am 03.05.2016 und Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 20.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2015/0341/1)

[3] zu den Einzelheiten des städtebaulichen Konzepts siehe Sitzungsvorlage V/2015/0341/2

Das Verfahren nach § 3 (2) BauGB ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Gleiches gilt für die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Im Rahmen der v. g. Beteiligungsverfahren haben eine Stellungnahme abgegeben:

- 7 Träger öffentlicher Belange; davon sind 3 Stellungnahmen verfahrensrelevant,
- 2 Privatpersonen; die Stellungnahmen sind verfahrensrelevant.

Mit Schreiben vom 09.01.2018 hat der Vorhabenträger das nachfolgende, **überarbeitete städtebauliche Strukturkonzept** vorgelegt.

Abbildung 4: Geändertes Städtebauliches Strukturkonzept (Stand: 06.02.2018)

Quelle: Dipl.-Architekt Josef Schmeing, Ahaus

Abweichend von dem ursprünglichen Konzept der verdichteten Einfamilienhausbebauung ist nunmehr eine Wohnanlage für ältere Menschen geplant.

Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers sollen 3 Gebäude mit ca. 16 Wohnungen entstehen. Maßstab für das Nutzungs- und Bebauungskonzept ist das zweigeschossige Stadthaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das vorhandene Einfamilienhaus soll erhalten bleiben und nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers künftig als Begegnungsstätte dienen.

Die Bebauung ist straßenbegleitend entlang der Straßen Schorlemer Straße und Eichengrund geplant; zwei Gebäude orientieren sich zur Schorlemer Straße, ein Gebäude zur Straße Eichengrund. Wie schon bei der bisherigen Planung, orientiert sich der Abstand von 6,50 m zwischen straßenbegleitender Bebauung und Schorlemer Straße an den Baumkronen der Straßenbäume.

Entgegen der bisherigen Planung wird auf eine Bebauung des Blockinnenbereichs verzichtet, d. h. Teile des vorhandenen Gartens mit seinem alten, zum Teil ortsbildprägenden Baumbestand bleiben erhalten.

An der bislang geplanten verkehrlichen Erschließung wird festgehalten, d. h., die Erschließung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Schorlemer Straße für den Kraftfahrzeugverkehr ausschließlich über die Straße Eichengrund. Die verkehrliche Erschließung über die

Schorlemer Straße bleibt auf den Fußgänger- und Radfahrverkehr beschränkt.

Die notwendigen Stellplätze sind nicht mehr in einer Carportanlage im Blockinnenbereich untergebracht, sondern in einer Tiefgarage, die über die Straße Eichengrund erschlossen ist.

Alles in allem bleibt die städtebauliche Nachverdichtung hinter der Nachverdichtung des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts zurück. Die Zurückhaltung bei der Nachverdichtung schafft Raum, um Teile des vorhandenen Gartens mit seinem alten, zum Teil ortsbildprägenden Baumbestand sowie das vorhandene Wohnhaus zu erhalten und begünstigt das Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur. Zurückhaltung bei der Nachverdichtung, Erhalt vorhandener Gebäude- und Grünstrukturen sowie eine Tiefgarage steigern nicht nur den Wohnwert, sondern die Wertigkeit der Wohnanlage ganz allgemein. Gleichzeitig werden Belästigungen und Störungen (im städtebaulichen Sinne) für die Umgebung auf ein Minimum reduziert.

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

a) Beschluss über die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 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 der Stellungnahmen, die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB abgegeben worden sind. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Beschluss über die Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

Auf einen Beschluss über die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet, da das geänderte städtebauliche Strukturkonzept voraussichtlich Auswirkungen auf den Inhalt der Stellungnahmen haben wird.

b) Beschluss über das geänderte städtebauliche Strukturkonzept

Das geänderte städtebauliche Strukturkonzept wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Durchführung und Finanzierung der Planung wird vertraglich geregelt.

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht über die Stellungnahmen (*)

Anlage 02 – Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 – Stellungnahmen (*)

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