Sitzungsvorlage Nr. V/2014/0805/5

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 21.05.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**08.06.2021**	**TOP Ö**	**4**
Rat	**23.06.2021**	**TOP Ö**	**13.2**

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße -;
a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

a) Vorläufige Prüfung der Stellungsnahmen

Die bislang abgegebenen Stellungnahmen werden mit folgendem, vorläufigen Ergebnis geprüft:

AnregNr	Stellungnahme	Vorläufiges Ergebnis der Prüfung
201.3-01	Nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets Ortwick	Der Anregung, das Wasserschutzgebiet Ortwick i. S. des § 9 (6) BauGB nachrichtlich zu übernehmen, wird gefolgt.
201.3-02	Hinweis auf die Wasser-schutzgebietsverordnung Ortwick	Der Anregung, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick zu übernehmen, wird gefolgt.
201.3-03	Darlegung der ordnungs-gemäße Beseitigung des Niederschlagswassers in der Begründung	Der Hinweis, die Grundzüge der Niederschlags-entwässerung in der Begründung darzulegen, wird zur Kenntnis genommen.
201.3-05	Prüfung der Möglichkeit von Retentionsgründächern	Der Anregung, die Möglichkeit von Retentionsdächern zu prüfen, wird gefolgt.
201.4-01	Lage des Plangebiets im Landschaftsplan Ahaus	Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Landschafts-plan Ahaus wird zur Kenntnis genommen.
201.4-02	Verlust des bisherigen Land-schaftsbildes durch den geplanten Lärmschutzwall	Der Hinweis, dass durch den geplanten Lärmschutzwall das bisherige Landschaftsbild unwiederbringlich verloren geht, wird zur Kenntnis genommen.
201.6-01	Prüfung der lärmbedingten Auswirkungen	Der Anregung, die lärmbedingten Auswirkungen des Bebauungsplans zu prüfen, wird gefolgt.
207-01	Hinweis auf ein mögliches technisches Kulturdenkmal am Standort Schulstraße 45	Der Hinweis auf ein mögliches technisches Kulturdenkmal am Standort Schulstraße 45 wird zur Kenntnis genommen.
208-01	Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmälern	Der Anregung, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf die §§ 15, 16 und 28 DSchG aufzunehmen, wird gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Vorläufiges Ergebnis der Prüfung
220-01	Keine weitere Siedlungsentwicklung im Wasserschutzgebiet Ortwick	Der Anregung, im Wasserschutzgebiet Ortwick auf eine weitere Siedlungsentwicklung zu verzichten, wird nicht gefolgt.
220-02	Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens	Der Anregung, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, wird nicht gefolgt.
220-03	Ausschluss von wassergefährdenden Baustoffen	Der Anregung, die Verwendung von Dachmaterialien aus Kupfer, Zink, Blei und Bitumen von der Zulässigkeit auszuschließen, wird nicht gefolgt. Soweit erforderlich wird empfohlen, eine entsprechende Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick zu beantragen.
220-04	Gefährdung der Grundwasserbeschaffenheit	Dem Bedenken, von einem Wohngebiet gehe ein deutlich höheres Gefährdungspotential für das Grundwasser aus, als von der bislang vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung, wird nicht gefolgt.
220-06	Ausschluss von Wärmepumpen, Erdkollektoren und –sonden	Der Anregung, die Nutzung von Grundwasser zum Betrieb einer Wärmepumpe sowie die Nutzung von Erdwärme durch Erdsonden und Erdkollektoren durch Festsetzungen im Bebauungsplan von der Zulässigkeit auszuschließen, wird nicht gefolgt.
220-07	Errichtung von 2 Ortsnetzstationen	Der Anregung, im Plangebiet 1. geeignete Standorte für die Errichtung von 2 Ortsnetzstationen vorzusehen und 2. die dafür notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt.
502-01	Verbreiterung der Grundstücks Schulstraße 43 zu Lasten der geplanten Erschließungsstraße	Der Anregung, das Grundstück Schulstraße 43 zu Lasten der geplanten Erschließungsstraße zu verbreitern, wird nicht gefolgt.
503-02	Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern auf den rückwärtigen Teilen der bestehenden Wohngrundstücke entlang der Gartenstraße	Der Anregung, im Bereich der Wohnbauflächen entlang der geplanten, zentralen Erschließungsstraße, die der Gartenstraße zugewandt sind, neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser zuzulassen, wird gefolgt.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 – Gartenstraße - wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich zuletzt am 09.06.2020 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 – Gartenstraße – befasst. Gegenstand der Beratungen waren

1. die Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie
2. der städtebauliche Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans.

In diesem Zusammenhang wurde folgender Beschluss gefasst[1]:

1. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie der städtebauliche Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 – Gartenstraße – werden in der jeweils vorgestellten Fassung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs den Entwurf des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zu erstellen.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Wessum zwischen den Straßen Gartenstraße, Jakobistraße, Raiffeisenstraße (K 20) und Hamalandstraße (K 17). Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem nachfolgenden städtebaulichen Entwurf dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets.

[1] siehe Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 09.06.2020 (Sitzungsvorlage V/2014/0805/3)

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße – (Stand: 09.06.2020)

Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Verfahrensvermerke

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB haben eine Stellungnahme abgegeben:

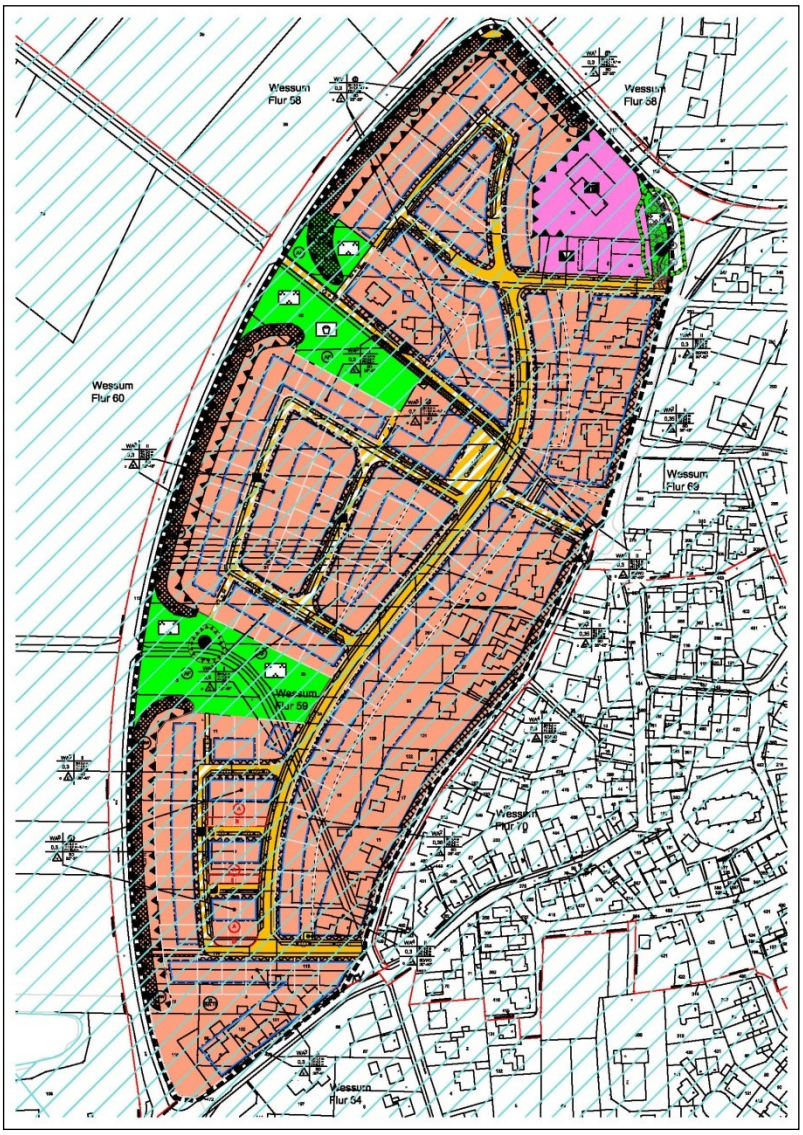
- 8 Träger öffentlicher Belange; davon sind 4 Stellungnahmen verfahrensrelevant,
- 3 Privatpersonen; die Stellungnahmen sind verfahrensrelevant.

Darüber hinaus wurden die Stellungnahmen im Rahmen der Bürgeranhörung ausgewertet.

Bebauungsplan

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist der städtebauliche Entwurf, den der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 09.06.2020 gebilligt hat. Die Stellungnahmen sind i. S. der Beschlussvorschläge berücksichtigt.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße –
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Zur Fortführung des Verfahrens sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Stellungnahmen, die bislang abgegeben worden sind. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält eine vorläufige Bewertung und Abwägung der v. g. Stellungnahmen. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die v g. Stellungnahmen im Original.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der **Planentwurf** ist als Anlage 4 beigefügt.

Der **Begründung** (Anlage 5) sind 7 Anlagen beigefügt:

- Versickerungsuntersuchung (Anlage 6)
- Verkehrsuntersuchung (Anlage 7)
- Schallschutzgutachten (Anlage 8)
- Umweltbericht (Anlage 9)
- Artenschutzprüfung Stufe 1 (Anlage 10)
- Artenschutzprüfung Stufe 2 (Anlage 11)
- Fledermauskundliche Untersuchung (Anlage 12)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Flächenbilanz

Nach dem Planentwurf ergibt sich folgende, vorläufige **Flächenbilanz**:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße (ca.-Werte)
Wohnbauflächen, davon	91.074 m²
• bebaut bzw. nach § 34 BauGB bebaubar	27.855 m²
• erstmalig bebaubar	63.219 m²
Gemeinbedarfsflächen	5.831 m²
• Feuerwehrgerätehaus	
• Dorfgemeinschaftshaus	
Straßenverkehrsflächen	20.520 m²
Versorgungsflächen – Ortsnetzstation	60 m²
Grünflächen (einschl. Spielplätze)	12.972 m²
Lärmschutzwälle	11.322 m²
Gesamtfläche	141.779 m²

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Baugrundstücke

Nach dem Planentwurf ergeben sich nach Art und Umfang folgende **Baugrundstücke** (ohne die bereits bebauten Grundstücke):

Tabelle 2: Baugrundstücke

Baugrundstücke für	Anzahl	Grundstückgrößen	
		von bis	Durchschnitt
Einzelhäuser	84	368 m² – 898 m²	511 m²
Einzel- und Doppelhäuser	28	415 m² – 729 m²	544 m²
Reihenhäuser	12	224 m² - 389 m²	297 m²
Mehrparteienhäuser	1	2.389 m²	---
Summen	125		

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☒	Keine
☒	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt: - siehe Begründung -
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht Stellungnahmen (*)

Anlage 02 - Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 - Stellungnahmen (*)

Anlage 04 - Bebauungsplan (*)

Anlage 05 - Begründung (*)

Anlage 06 -	Versickerungsuntersuchung	(Anlage 1 der Begründung) (*)
Anlage 07 -	Verkehrsuntersuchung	(Anlage 2 der Begründung) (*)
Anlage 08 -	Schallschutzgutachten	(Anlage 3 der Begründung) (*)
Anlage 09 -	Umweltbericht	(Anlage 4 der Begründung) (*)
Anlage 10 -	Artenschutzprüfung Stufe 1	(Anlage 5 der Begründung) (*)
Anlage 11 -	Artenschutzprüfung Stufe 2	(Anlage 6 der Begründung) (*)
Anlage 12 -	Fledermauskundliche Untersuchung	(Anlage 7 der Begründung) (*)

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