

## Sitzungsvorlage Nr. V/2022/0412/5

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 08.09.2023

### Beratungsfolge

|                                                         |                   |              |             |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b> | <b>29.08.2023</b> | <b>TOP Ö</b> | <b>7</b>    |
| <b>Rat</b>                                              | <b>20.09.2023</b> | <b>TOP Ö</b> | <b>12.4</b> |

### Beratungsgegenstand

- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1 - Öddingstraße - Abschnitt 2.1;**  
**a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen**  
**b) Beschluss über die Entwurfsplanung**

### Beschlussvorschlag

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

#### **a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen**

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

| AnregNr   | Stellungnahme                                                                                      | Vorläufiges Ergebnis der Prüfung                                                                                                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 201.03-01 | Berücksichtigung von Präventionsmaßnahmen zur Schadenvermeidung infolge von Starkregenereignissen  | Der Anregung, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Präventionsmaßnahmen zur Schadenvermeidung infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen, wird gefolgt. |
| 201.04-01 | Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 1a (3) BauGB                           | Der Hinweis, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in § 1 a (3) BauGB anzuwenden, wird zur Kenntnis genommen.                                                 |
| 201.04-02 | Durchführung einer Artenschutzprüfung                                                              | Der Hinweis, im Zuge der weiteren Planung eine Artenschutzprüfung durchzuführen, wird zur Kenntnis genommen.                                                        |
| 201.06-01 | Nachweis über die Einhaltung des einschlägigen Immissionswertes nach Nr. 3.1 Anhang 7 TA-Luft 2021 | Der Hinweis, die Einhaltung des einschlägigen Immissionswertes nach Nr. 3.1 Anhang 7 TA-Luft 2021 gutachterlich nachzuweisen, wird zur Kenntnis genommen.           |
| 208-01    | Hinweis auf mögliche paläontologische Bodendenkmäler                                               | Der Anregung, zusätzlich einen Hinweis auf mögliche paläontologische Bodendenkmäler in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.                                 |

| AnregNr | Stellungnahme                                                                                      | Vorläufiges Ergebnis der Prüfung                                                                                                                                                     |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 218-01  | Immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe | Der Anregung, die Planung auf immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu prüfen, wird gefolgt.                            |
| 220-01  | Löschwasserversorgung gem. den Vorgaben des Konzessionsvertrages                                   | Der Hinweis, wonach die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach den Vorgaben des Konzessionsvertrages sichergestellt ist, wird zur Kenntnis genommen. |

## b) Beschluss über die Entwurfsplanung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1 - Öddingstraße - Abschnitt 2.1 wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

## Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat am 26.10.2022 den nachfolgenden städtebaulichen Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1 – Öddingstraße – Abschnitt 2.1 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen<sup>1</sup>.

Abbildung 1: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1 - Öddingstraße - Abschnitt 2.1 (Städtebaulicher Entwurf, unmaßstäblich, Stand: 26.10.2022)



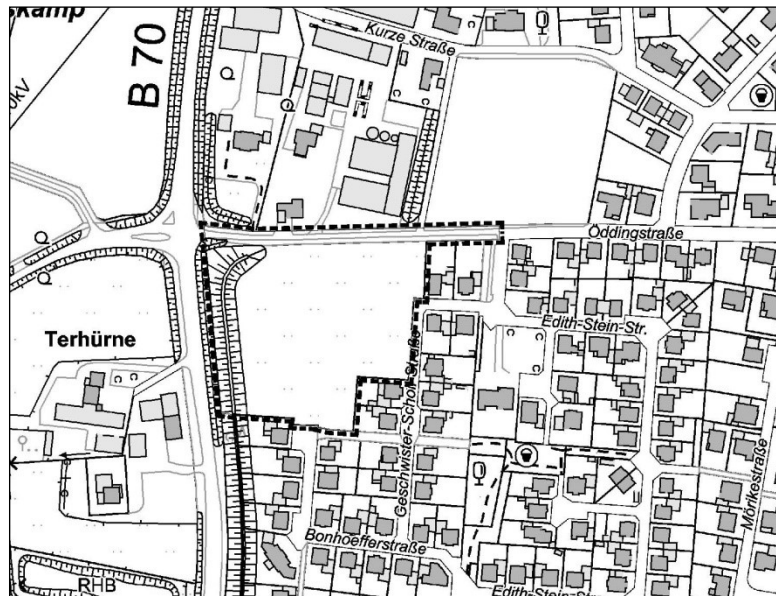
Quelle: Schemmer, Wülfing Otte, Borken

<sup>1</sup> siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 26.10.2022 (Sitzungsvorlage V/2022/0412/3)

## Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt an der Öddingstraße zwischen den Straßen Geschwister-Scholl-Straße, Bonhoeffer Straße und der Bundesstraße B 70. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem nachfolgenden Lageplan dargestellt. Die Planung dient insbesondere der Errichtung eines Neubaus für die Kindertageseinrichtung Wilde Wiese.

Abbildung 2: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1  
- Öddingstraße – Abschnitt 2.1  
(Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

## Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung erfolgt in 2 Stufen:

- **Ausbaustufe 1** (siehe Abbildung 3) erfolgt unter Berücksichtigung der Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstellen<sup>2</sup>.

Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1 - Öddingstraße - Abschnitt 2.1 (Städtebaulicher Entwurf, Ausbaustufe 1)



### **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,
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen nicht vor.

### **Bebauungsplan**

Zwischenzeitlich ist der Entwurf des Bebauungsplans erstellt worden. Auf Folgendes wird hingewiesen:

- Die Stellungnahmen sind i. S. der Beschlussvorschläge berücksichtigt.
- Abweichend von dem städtebaulichen Entwurf sollen auf den für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen, neben ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern, auch kleinere Mehrparteienhäuser zulässig sein. Wohnungen in kleineren Mehrparteienhäusern entsprechen dem örtlichen Wohnbedarf und fügen sich in die Eigenart des Einfamilienhausgebietes ein. Um Nutzungskonflikte soweit wie möglich zu vermeiden, ist der Bereich räumlich abgegrenzt (WA<sup>3</sup>). Die Anzahl der Wohnungen ist auf vier begrenzt.
- Abweichend zur Vorstellung des Entwurfes im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 29.08.2023 wird in den allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die Dachformen werden um Flachdächer und Zeltdächer ergänzt. Die Höhenfestsetzungen werden entsprechend der Dachformen angepasst. Die Zulässigkeit eines dritten Obergeschosses bei Flachdächern im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird ausgeschlossen.

## Fortführung des Verfahrens

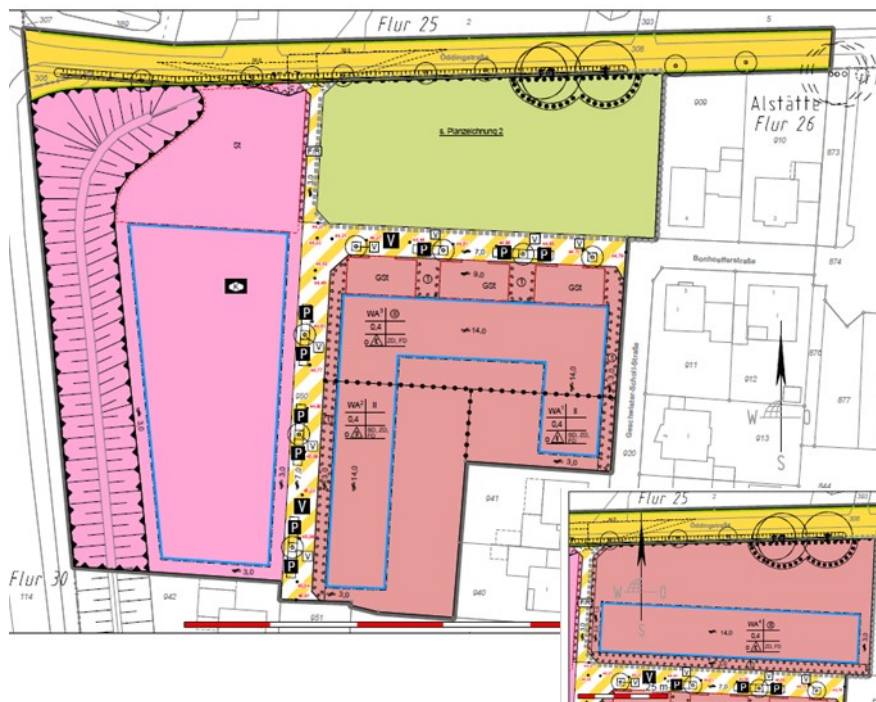
### a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen

Anlage 1 enthält eine vorläufige Prüfung der Stellungnahmen. Das Ergebnis der Prüfung ist unter "Beschlussvorschlag/Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.

### b) Beschluss über die Entwurfsplanung

Der **Bebauungsplan** ist als Anlage 2 beigelegt.

Abbildung 4: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Teil 1 - Öddingstraße - Abschnitt 2.1  
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfig Otte, Borken

Der **Begründung** (Anlage 3) sind 4 Anlagen (Anlagen 4 bis 7) beigelegt. Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2022/0412/3 -

### **Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz**

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

### **Anlagen**

Anlage 01 - Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen (\*)

Anlage 02 - Bebauungsplan(\*)

Anlage 03 - Begründung

Anlage 04 - Artenschutzprüfung (ASP I) (\*)  
(Anlage 1 der Begründung)

Anlage 05 - Geruchsimmissionsmessung (\*)  
(Anlage 2a der Begründung)

Anlage 06 - Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionsmessung vom 29.10.2019 (\*)  
(Anlage 2b der Begründung)

Anlage 07 - Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionsmessung vom 23.05.2022 (\*)  
(Anlage 2c der Begründung)

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