

Sitzungsvorlage Nr. V/2014/0805/6

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 31.07.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	03.09.2024	TOP Ö	3
Rat	05.09.2024	TOP Ö	6.1

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße -;
Erneuter Beschluss über die städtebauliche Planung**

Beschlussvorschlag

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

1. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 Teil 3 – Gartenstraße – wird in der überarbeiteten Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 – Gartenstraße - wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und erneut zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 23.06.2021 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 – Gartenstraße – gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Ergänzend wurde die Verwaltung beauftragt eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 zu prüfen.¹

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Verwaltung am 07.03.2023 auf Antrag der CDU-Fraktion beauftragt, weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Verdichtung zu prüfen und bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.²

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 den nachfolgenden Planentwürfen dargestellt bzw. festgesetzt. Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 13.2 der öffentlichen Ratssitzung am 23.06.2021 und Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 08.06.2021 (Sitzungsvorlage V/2014/0805/5)

² siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 07.03.2023 (Sitzungsvorlage A/2023/0187)

Städtebauliche Planung

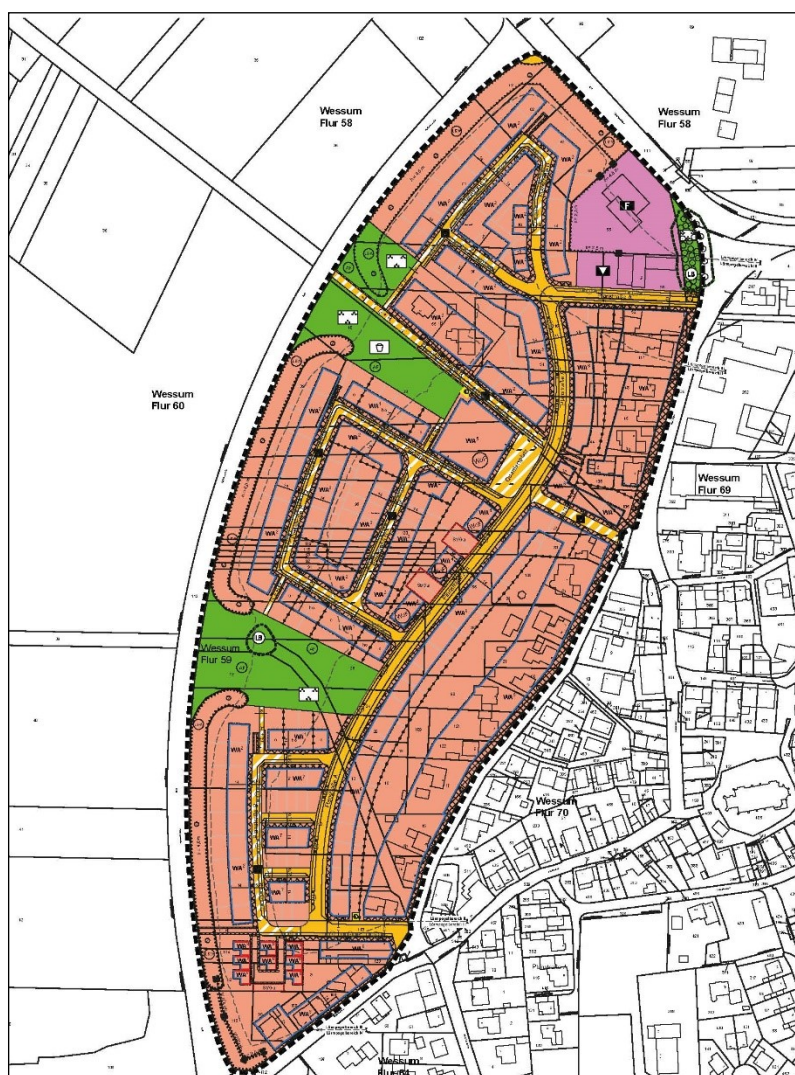
Unter Bezugnahme auf die Beschlusslage ist die städtebauliche Planung (städtebaulicher Entwurf und Entwurf des Bebauungsplans) grundlegend überarbeitet worden. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Umlegungsgespräche berücksichtigt.

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf zum
Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße – (Stand: 25.07.2024)



Quelle: farwickgrote partner, Ahaus

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße –
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Fortführung des Verfahrens

Zur Fortführung des Verfahrens sind folgende Beschlüsse erforderlich:

- a) Beschluss über den städtebaulichen Entwurf (siehe Abbildung 1)
- b) Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans

Der Planentwurf ist als Anlage 1 beigelegt.

Der Begründung (Anlage 2) sind 9 Anlagen beigelegt:

- Versickerungsuntersuchung (Anlage 3)
- Verkehrsuntersuchung (Anlage 4)
- Schallschutzgutachten (Anlage 5)
- Umweltbericht (Anlage 6)
- Artenschutzprüfung Stufe 1 (Anlage 7)
- Artenschutzprüfung Stufe 2 (Anlage 8)
- Fledermauskundliche Untersuchung (Anlage 9)
- Untersuchung zur Schutzwürdigkeit des Oberbodens (Anlage 10)
- Versickerungsversuche (Anlage 11)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Flächenbilanz

Nach dem Entwurf des Bebauungsplans ergibt sich folgende, vorläufige Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße (ca.-Werte)
Wohnbauflächen, davon	96.684 m ²
• bebaut bzw. nach § 34 BauGB bebaubar	29.602 m ²
• erstmalig bebaubar	67.082 m ²
Gemeinbedarfsflächen	5.831 m ²
• Feuerwehrgerätehaus	
• Dorfgemeinschaftshaus	
Straßenverkehrsflächen	17.528 m ²
Versorgungsflächen – Ortsnetzstation	60 m ²
Grünflächen (einschl. Spielplätze)	12.135 m ²
Lärmschutzwälle / Lärmschutzwände	9.541 m ²
Gesamtfläche	141.779 m²

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Baugrundstücke

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

Tabelle 2: Baugrundstücke

Baugrundstücke für	Anzahl	Grundstückgrößen	
		von	bis
Einzelhäuser	58	368 m ² -	989 m ²
Kettenhäuser	17	261 m ² -	603 m ²
Doppelhäuser	18	267 m ² -	398 m ²
Mehrparteienhäuser (6 WE)	3	758 m ² -	1.091 m ²
Mehrparteienhäuser	1		2.414 m ²
Stadtvilla (EFH/DH)	33	277 m ² -	613 m ²
Reihenhäuser	12	217 m ² -	398 m ²
Gartenhofhäuser	8	120 m ² -	344 m ²
Summen	150		

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf können voraussichtlich 25 Baugrundstücke mehr gebildet werden.

Die überarbeitete städtebauliche Planung wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

- siehe Umweltbericht –

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan (*)	
Anlage 02 - Begründung (*)	
Anlage 03 - Versickerungsuntersuchung	(Anlage 1 der Begründung) (*)
Anlage 04 - Verkehrsuntersuchung	(Anlage 2 der Begründung) (*)
Anlage 05 - Schallschutzgutachten	(Anlage 3 der Begründung) (*)
Anlage 06 - Umweltbericht	(Anlage 4 der Begründung) (*)
Anlage 07 - Artenschutzprüfung Stufe 1	(Anlage 5 der Begründung) (*)
Anlage 08 - Artenschutzprüfung Stufe 2	(Anlage 6 der Begründung) (*)
Anlage 09 - Fledermauskundliche Untersuchung	(Anlage 7 der Begründung) (*)
Anlage 10 Untersuchung zur Schutzwürdigkeit des Oberbodens	(Anlage 8 zur Begründung) (*)
Anlage 11 Versickerungsversuche	(Anlage 9 zur Begründung) (*)

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