

Ahaus, 07.04.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	29.04.2025	TOP Ö	3
Rat	13.05.2025	TOP Ö	7.1

Beratungsgegenstand

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41a Teil 1 - Graes Nord -;**
a) Anpassung des Aufstellungsbeschlusses an das geänderte städtebauliche Konzept
b) Beschluss über das geänderte städtebauliche Konzept

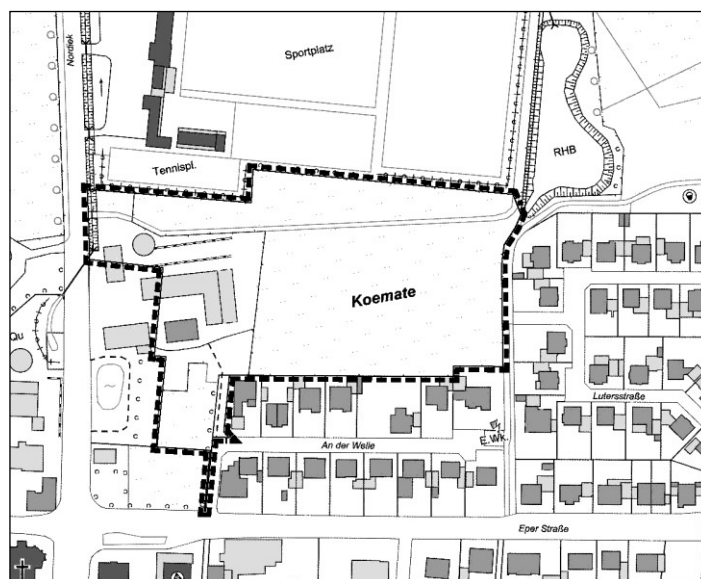
Beschlussvorschlag

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

a) Anpassung des Aufstellungsbeschlusses an das geänderte städtebauliche Konzept

Der Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord –, den der Rat der Stadt am 02.07.2024 gefasst hat, wird geändert. Gegenstand der Änderung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Der nachfolgende Lageplan mit der geänderten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. dem geänderten
Aufstellungsbeschluss vom

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 02.07.2024 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41a Teil 1 - Graes Nord - aufzustellen. Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Das städtebauliche Konzept zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41a Teil 1 - Graes Nord - wurde in der nachfolgenden Fassung gebilligt.¹

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept Graes Nord 3. Änderung (Stand: 02.07.2024)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Das **geänderte städtebauliche Konzept** (siehe Abbildung 2) sieht vor, auf die ursprünglich geplante Bebauung entlang der Straße Nordiek zunächst zu verzichten. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

1. Abwasserbeseitigung

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist eine Erweiterung der bestehenden Kanalisationsnetze erforderlich. Dies gilt auch für die geplante Bebauung entlang der Straße Nordiek. In der Straße liegt zwar eine Druckrohrleitung für das **Schmutzwasser**, nach überschlägiger Prüfung wäre der Anschluss aber mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 7.2 der öffentlichen Ratssitzung am 02.07.2024 und Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 27.06.2024 (Sitzungsvorlage V/2024/0981)

Eine Kanalisation für das **Niederschlagswasser** ist nicht vorhanden. Die vorhandene Straßenentwässerung kann für die Niederschlagskanalisation nicht genutzt werden.

Daher wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt die **abwassertechnische Erschließung** der geplanten Straßenrandbebauung nicht nur mit einem erheblichen (technischen und finanziellen) Aufwand verbunden, sondern auch mit erheblichen unrentierlichen Kosten.

2. Verfüllung eines Stillgewässers

Im Bereich der geplanten Straßenrandbebauung befindet sich eine öffentlich zugängliche Teichanlage mit Naherholungsfunktion. Der Teich wird durch das Grundwasser gespeist. Nach Angaben der Feuerwehr dient der Teich auch als Löschwasserreservoir, wäre rechnerisch als Löschwassernachweis aber entbehrlich.

Bei einer Überplanung als WA-Gebiet wäre eine Verfüllung des Teiches erforderlich. Aufgrund des Grundwasseranschnittes ist die Eignung der Fläche als Baugrund mit unkalkulierbaren, auch finanziellen Risiken verbunden.

3. Zu- und Abfahrtsverkehr eines landwirtschaftlichen Betriebes

Westlich des Plangebiets befindet sich die Betriebsstelle eines größeren landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes. Die Geruchsimmissionen, die mit der Tierhaltung auf der Betriebsstelle verbunden sind, sind im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt.

Nach Angaben des Betriebes ist auf der Hofstelle während der Erntezeit mit einem erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr von Erntefahrzeugen zu rechnen. Die Hofzufahrt liegt unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. Die mit der Hofzufahrt verbundenen Verkehrsgläusche sind nicht dem Straßenverkehr auf der Straße Nordiek zuzuordnen, sondern der landwirtschaftlichen Betriebsstelle.

Das Sachverständigenbüro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH hat die Geräuschimmissionen, die mit der Hofzufahrt verbunden sind, im Herbst 2024 i. A. der Stadt überschlägig ermittelt und bewertet. Grundlage ist die DIN 18005-1² i. V. m. der TA-Lärm³.

Danach werden in dem geplanten WA-Gebiet die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte in Bbl 1 zu DIN 18005-1⁴ (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts)⁵ grundsätzlich eingehalten. Allerdings verursachen die Erntefahrzeuge während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die den einschlägigen Immissionswert der TA-Lärm (60 dB(A) nachts) in dem geplanten WA-Gebiet bis zu einer Tiefe von ca. 100 m überschreiten.

Zu- und Abfahrtsverkehr i. V. m. einer landwirtschaftlichen Betriebsstelle werden rechtlich dem Gewerbelärm zugeordnet. Bei Gewerbelärm scheiden passive Schallschutzmaßnahmen aus. Um den betreffenden Teil des Wohngebietes soweit wie möglich vor den Lärmeinwirkungen der Hofzufahrt zu schützen, ist die **Anlage einer zweiten Hofzufahrt** weiter nördlich geplant. Mit dieser Maßnahme soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass die sog. heranrückende Wohnbebauung, die den Konfliktfall erstmalig schafft, nach dem Veranlasserprinzip auch die Folgen des Heranrückens zu tragen hat und sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht auf den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb auswirken kann. Der betroffene Landwirt hat der Maßnahme zugestimmt.

² DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Ausgabe Juli 2002

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

⁴ DIN 18005-1 Bbl 1: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987

⁵ Die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte in Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind identisch mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.3 der TA-Lärm.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage V/2024/0981 verwiesen.

Die geänderte Planung wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Zusätzliche Kosten entstehen für die Anlage einer zweiten Hofzufahrt auf der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Nordiek 1.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

- keine -