

Sitzungsvorlage Nr. V/2014/0805/7

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige/Saskia Langner



Ahaus, 06.01.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft	27.01.2026	8
TOP Ö		13.1
Rat	03.03.2026	TOP Ö

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße -;
a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen werden abschließend mit folgendem Ergebnis geprüft¹:

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
201.03-01	Nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes Ortwick	Der Anregung, das Wasserschutzgebiet Ortwick i. S. des § 9 (6) BauGB nachrichtlich zu übernehmen, wird gefolgt.
201.03-02	Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick	Der Anregung, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick zu übernehmen, wird gefolgt.
201.03-03	Darlegung der ordnungsgemäßen Niederschlagswassersentwässerung in der Begründung	Der Hinweis, die Grundzüge der Niederschlagsentwässerung in der Begründung darzulegen, wird zur Kenntnis genommen.
201.03-05	Prüfung der Möglichkeit von Retentions Gründächern	Der Anregung, die Möglichkeit von Retentionsdächern zu prüfen, wird gefolgt.
201.03-06	Nachweis ausreichender Dimensionierung der vorhandenen Abwasseranlagen	Der Hinweis, dass eine ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Abwasseranlagen hinsichtlich Aufnahme und Rückhaltung nachzuweisen ist, wird zur Kenntnis genommen.
201.03-07	Nachweis Verträglichkeit der Einleitungsmenge des RRB ins Gewässer bis HQ 100	Der Hinweis, dass die Verträglichkeit der Einleitungsmenge des RRB in das Gewässer Nr. 1740 bis zu einem 100 - jährlichem Hochwasser nachzuweisen ist, wird zur Kenntnis genommen.

¹ Die ausgegrauten Stellungnahmen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, soll an den Beschlüssen festgehalten werden.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
201.04-01	Lage des Plangebiets im Landschaftsplan Ahaus	Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Landschaftsplan Ahaus wird zur Kenntnis genommen.
201.04-02	Verlust des bisherigen Landschaftsbildes durch den geplanten Lärmschutzwall	Der Hinweis, dass durch den geplanten Lärmschutzwall das bisherige Landschaftsbild unwiederbringlich verloren geht, wird zur Kenntnis genommen.
201.04-03	Keine Veränderung des Geltungsbereichs des Landschaftsplans	Der Hinweis, dass der Geltungsbereich des Landschaftsplans Ahaus sich nicht verändert, wird zur Kenntnis genommen.
201.04-04	Anpassung textliche Festsetzung Nr. 17	Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 17 anzupassen, wird gefolgt.
201.04-05	Erhalt der Gehölzstrukturen auf Flurstück 115	Der Anregung, die Gehölzstrukturen auf dem Grundstück Gemarkung Wessum, Flur 59, Flurstück 115 zu erhalten, wird teilweise gefolgt.
201.04-06	Stärkung der Ost-West Flugkorridore	Der Anregung, die festgestellten Ost-West Flugkorridore der Fledermäuse zu stärken, wird teilweise gefolgt.
201.04-07	Überarbeitung textliche Festsetzung Nr. 14	Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 14 auf die Forderungen der fledermauskundlichen Untersuchung und der ASP II anzupassen, wird nicht gefolgt.
201.04-08	Aufnahme von Beleuchtungsvorgaben in öffentlichen Grünflächen	Der Anregung, Beleuchtungsvorgaben für die öffentlichen Grünflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.
201.04-09	Ergänzung der geplanten Straßenzüge durch Baumanpflanzungen	Der Anregung, die Ost-West verlaufenden geplanten Straßenzüge durch weitere Baumanpflanzungen zu stärken, wird teilweise gefolgt.
201.04-10	Aufstellung eines Beleuchtungs- und Lichtkonzeptes	Der Anregung, ein Beleuchtungs- und Lichtkonzept verpflichtend aufzustellen, wird nicht gefolgt.
201.04-11	Standorte für die CEF-Maßnahme für den Star	Der Hinweis, dass die Standorte für die CEF-Maßnahme 1 (Anlage Ersatzlebensraum Star) noch nicht bekannt sind und rechtzeitig abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen.
201.04-12	Teile des Lärmschutzwalls als öffentliche Grünfläche festsetzen	Der Anregung, die Teile des Lärmschutzwalls, die im öffentlichen Eigentum verbleiben, als öffentliche Grünfläche festzusetzen, wird nicht gefolgt.
201.04-13	Verlust Schutzfunktion schutzwürdiger Böden	Dem Bedenken, dass die besondere Schutzfunktion der schutzwürdigen Böden im Plangebiet komplett verloren geht, wird nicht gefolgt.
201.04-14	Überprüfung der Bedeutung des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebietes	Der Anregung, die Bedeutung des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebietes zu überprüfen und die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft anzupassen, wird teilweise gefolgt.
201.04-15	Überarbeitung Bilanzierung Kompensationsbedarf	Der Hinweis, dass die Angaben durch welche Maßnahmen der allgemeine Ausgleich und das Schutzgut Boden kompensiert werden soll, fehlen, wird zur Kenntnis genommen.
201.04-16	Überarbeitung Pflanzliste	Der Anregung, den Hinweis Nr. 10 - Pflanzliste Standortheimische Laubbäume, Klimafeste Laubbäume und heimische Obstbäume unter Punkt 1 zu überarbeiten, wird gefolgt.
201.04-17	Ausgleich Kompensationsdefizit als Hinweis	Der Anregung, die Bezeichnung der Ökokontofläche, mit der das Kompensationsdefizit ausgeglichen werden soll, in Ök2012/1857 zu ändern und dies als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
201.05-01	Darstellung der Plangrundlage teilweise nicht lesbar	Der Hinweis, dass die Darstellung der Plangrundlage teilweise nicht lesbar, wird zur Kenntnis genommen.
201.06-01	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.
208-02	Überarbeitung Hinweis bzgl. Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmälern	Der Anregung in dem Bebauungsplan den Hinweis des Verhaltens beim Entdecken von Bodendenkmälern anzupassen, wird gefolgt.
213-01	Sicherung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet	Der Anregung, die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) Satz 1 BauNVO zu sichern, wird gefolgt.
218-01	Verlust wertvoller Ackerflächen	Dem Bedenken, dass wertvolle Ackerflächen dauerhaft der Landwirtschaft entzogen werden, wird nicht gefolgt.
218-02	Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale der landwirtschaftlichen Betriebe	Der Anregung, die Entwicklungspotenziale der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen, wird soweit wie möglich gefolgt.
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 ortsnahe 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 3 Ortsnetzstationen	Der Anregung, im Plangebiet <ol style="list-style-type: none"> 1. geeignete Standorte für die Errichtung von 3 Ortsnetzstationen vorzusehen und 2. die dafür notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt.
220-08	Verringerung des Grundwasserdargebots im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick	Dem Bedenken, dass durch die Neuversiegelung von Flächen das Grundwasserdargebot im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick verringert wird, wird teilweise gefolgt.
220-09	Löschwasserversorgung	Der Hinweis, dass der Grundsatz für die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Rahmen des Konzessionsvertrages sichergestellt wird, wird zur Kenntnis genommen.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
220-11	Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen	Der Hinweis, dass die neu verlegten Schmutzwasserleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen auf Zustand und Funktionsfähigkeit zu prüfen sind, wird zur Kenntnis genommen.
220-12	Anzeigepflicht bei Verwendung von Recycling-Materialien	Der Hinweis, dass die Verwendung von Recycling-Materialien für die Erstellung von Gebäuden sowie für die Herstellung von Verkehrsflächen genehmigungspflichtig ist, wird zur Kenntnis genommen.
220-13	Unzulässigkeit von Überbauungen und Anpflanzungen in Leitungstrasse	Der Hinweis, dass die Überbauungen oder Anpflanzungen im Bereich von Leitungen der Lokalwerke GmbH unzulässig sind, wird zur Kenntnis genommen.
220-14	Betrieb von Erd-Wärmepumpen genehmigungspflichtig	Der Hinweis, dass der Betrieb von Erd-Wärmepumpen genehmigungspflichtig ist, wird zur Kenntnis genommen.
227-01	Telekommunikationslinien innerhalb des Plangebiets vorhanden	Der Hinweis, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wird zur Kenntnis genommen.
227-02	Eintragung beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch	Der Anregung, dass die Eigentümer verpflichtet werden, eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch vorzunehmen, wird nicht gefolgt.
502-01	Verbreiterung des Grundstücks Schulstraße 43 zu Lasten der geplanten Erschließungsstraße	Der Anregung, das Grundstück Schulstraße 43 zu Lasten der geplanten Erschließungsstraße zu verbreitern, wird nicht gefolgt.
502-02	Fußgänger- und Radfahrbrücke Raiffeisenstraße	Der Anregung, eine Fuß- und Radfahrbrücke über die Raiffeisenstraße (K 20) von dem nördlichen Grünzug aus zu errichten, wird nicht gefolgt.
502-03	Anbindung Planstraße A an Schulstraße	Dem Bedenken, dass die Anbindung der Planstraße A an die Schulstraße ungünstig ist, wird nicht gefolgt.
502-04	Umgang mit dem geschützten Landschaftsbestandteil	Dem Bedenken, dass die Entnahme einzelner Bäume des nördlichen geschützten Landschaftsbestandteils, die Zerstörung des geschützten Landschaftsbestandteils bedeutet, wird nicht gefolgt.
502-05-	Bestandteile des geschützten Landschaftsbestandteils am nordöstlichen Rand des Plangebiets	Der Hinweis, dass der geschützte Landschaftsbestandteil am nordöstlichen Rand des Plangebiets aus mehr als 25 Bäumen besteht und sich nicht um eine Kapelle anordnen, wird zur Kenntnis genommen.
502-06	Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO	Dem Bedenken, dass die Situation in Bezug auf Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO im WA10-Gebiet sich verschlechtern, wird nicht gefolgt.
502-07	Fehlende Berücksichtigung des geschützten Landschaftsbestandteils in Gutachten	Dem Bedenken, dass der geschützte Landschaftsbestandteil am nordöstlichen Rand des Plangebiets nicht ausreichend in Gutachten untersucht wurde, wird nicht gefolgt.
502-08	Angleichung Festsetzung über Anzahl Wohneinheiten WA4 an WA5	Der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten im WA4 - Gebiet nicht zu begrenzen, wird nicht gefolgt.
502-09	Quartiersplatz	Die Bedenken, dass der geplante Quartiersplatz nur als Retentionsfläche geplant wird, wird nicht gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
502-10	Schaden an der Bestandsimmobilie	Die Bedenken, dass durch die Erstellung der Straßen und der Bautätigkeiten die Bestandsimmobilie Schaden nehmen könnte, wird nicht gefolgt.
502-11	Kosten Straßenbau	Der Hinweis, dass die Erschließungskosten nicht aus den Unterlagen ersichtlich sind, wird zur Kenntnis genommen.
502-12	Gewährleistung der Erreichbarkeit von Stellplätzen im Bestand	Dem Bedenken, dass durch die neue Erschließung die bestehenden Stellplätze nicht mehr erreichbar sind, wird nicht gefolgt.
502-13	Bestandsstellplätze im Vorgartenbereich	Dem Bedenken, dass durch die Festsetzung des Vorgartenbereichs die bestehenden Stellplätze nicht mehr zulässig sind, wird nicht gefolgt.
502-14	Errichtung des Geländesprunges	Dem Bedenken, wie die zur Absicherung des Geländesprunges geforderte Stützmauer ausgestaltet ist, um die notwendige Standsicherheit und Schutz zu bieten, wird nicht gefolgt.
502-15	Mängel bei der Starkregenbetrachtung	Dem Bedenken, dass es keinen Nachweis über die Drosselabflussmenge des Regenrückhaltebeckens gibt, wird nicht gefolgt.
502-16	Backstube als der Versorgung dienender nicht störender Handwerksbetrieb	Der Anregung, die vorhandene Backstube als der Versorgung dienender nicht störender Handwerksbetrieb einzuordnen, wird nicht gefolgt.
502-17	Überbaubare Grundstücksfläche	Der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen zu vergrößern, wird nicht gefolgt.
502-18	Widerspruch gegen WA-Festsetzung	Dem Bedenken, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht der aktuellen Nutzung entspricht, wird nicht gefolgt.
502-19	Verlagerung Anschluss Planstraße A zur Hamalandstraße	Der Anregung, den Anschluss der neuen Erschließungsstraße zur Hamalandstraße zu verlagern, wird nicht gefolgt.
502-20	Mangelhafter Straßenquerschnitt Planstraße A	Dem Bedenken, dass der geplante Straßenquerschnitt der Planstraße A mangelhaft ist. Wird nicht gefolgt.
503-02	Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in den rückwärtigen Bereichen 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.
503-03	Fehler in der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB	Der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fehlerhaft ist, wird zur Kenntnis genommen.
503-04	Fehlendes städtebauliches Erfordernis	Dem Bedenken, dass die Einbeziehung der Bestandsgrundstücke einem städtebaulichen Erfordernis dienen, wird nicht gefolgt.
503-05	Fehlende Rechtsgrundlage bei Festsetzungen	Dem Bedenken, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage unwirksam sind, wird nicht gefolgt.
503-06	Abwägungsmängel	Den Bedenken, dass die Abwägung nicht mängelfrei ist, wird nicht gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
503-07	Fehler in der Bekanntmachung der Erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB	Dem Bedenken, dass in der Bekanntmachung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeiten der elektronischen Übermittlung der Stellungnahme, nicht eindeutig erkennbar sind, wird nicht gefolgt.
503-08	Erhalt Garten am Bestandsgrundstück	Dem Bedenken, dass durch die Planung der an das Wohnhaus grenzende Ziergarten verloren geht, wird nicht gefolgt.
504-02	Rücknahme Bauweise Stadtvilla entlang Bestandsbebauung	Der Anregung, die Festsetzung bzgl. der Bebauung mit Stadtvillen im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung zurück zu nehmen, wird nicht gefolgt.
504-03	Verschiebung Grundstücksgrenze	Den Bedenken, dass sich laut Plandarstellung des Bebauungsplans die hintere Grundstücksgrenze verschoben hat, wird nicht gefolgt.
504-04	Einheitliche und fach-männische Errichtung des Geländesprungs	Der Anregung, dass die zur Absicherung des Geländesprungs geforderte Stützmauer einheitlich und fach-männisch zu errichten ist, wird nicht gefolgt.
504-05	Optische Abgrenzung zum Ortsbild	Dem Bedenken, dass insgesamt durch die Umsetzung des Bebauungsplans das Ortsbild sich negativ verändern wird, wird nicht gefolgt.
505-01	Verschiebung der geplanten, zentralen Erschließungsstraße zur Sicherung der Wohngärten auf den bestehenden Wohngrundstücken entlang der Schulstraße	Der Anregung, den Straßenverlauf der Planstraße A parallel zur Schulstraße anzupassen und in Richtung Westen zu verschieben, um ausreichend Abstand zwischen den Bestandsgebäuden und Neubauten zu erreichen, wird nicht gefolgt.
505-02	Zulässigkeit von mehr als 2 Wohneinheiten	Der Anregung, dass auf den Grundstücken rückwärtig der Bestandsbebauung mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sein sollten, wird nicht gefolgt.
505-04	Ergänzungen zur Ausführung des Geländesprungs	Dem Bedenken, dass die Ausgestaltung des Geländesprungs nicht ausreichend in den Unterlagen erläutert wird, wird teilweise gefolgt.
505-06	Aktualität der Gutachten	Dem Bedenken, dass die Gutachten nicht mehr aktuell und gültig sind, wird nicht gefolgt.
506-02	Mängel bei der Starkregen-betrachtung	Dem Bedenken, dass die Starkregenbetrachtung die Gefahr bei Starkregenereignissen nicht ausreichend betrachtet, wird nicht gefolgt.
506-04	Berücksichtigung Igel in der Artenschutzprüfung	Dem Bedenken, dass der Igel als besonders geschützte und bedrohte Tierart nicht in der Artenschutzprüfung berücksichtigt wurde, wird nicht gefolgt.
506-05	Übermäßiges Verkehrsaufkommen auf der Schulstraße	Dem Bedenken, dass es durch die Planung zu einem übermäßigen Verkehrsaufkommen auf der Schulstraße kommt, wird nicht gefolgt.
506-06	Fehlender Volumennachweis Regenrückhaltebecken	Dem Bedenken, dass eine Volumennachweis für das Regenrückhaltebecken fehlt, wird nicht gefolgt.
507-01	Fehlende konkrete Rückhaltemaßnahmen und Prüfung Kanalnetz bei Starkregenereignissen (Verweis auf § 5 WHG)	Dem Bedenken, dass die Starkregenbetrachtung weder konkreten Rückhaltemaßnahmen noch die Prüfung des Kanalnetzes enthält, wird nicht gefolgt.
508-01	Ausweisung von Mehrfamilienhäusern	Der Anregung, eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu zulassen, wird gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
509-01	Mangelnde Erforderlichkeit der Nachverdichtung	Dem Bedenken, dass die geplante Dichte im Plangebiet den Bedarfen widerspricht, wird nicht gefolgt.
509-02	Mangelnde Parkmöglichkeiten	Dem Bedenken, dass das Dorfgemeinschaftshaus keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aufweist, wird nicht gefolgt.
509-03	Ausweisung einer Fahrradstraße am Dorfgemeinschaftshaus	Der Anregung, den Bereich am Dorfgemeinschaftshaus als Fahrradstraße auszuweisen, wird nicht gefolgt.
509-05	Verzicht auf die Baugrundstücke westlich des Dorfgemeinschaftshaus und des Feuerwehrgerätehaus für Lagerflächen	Der Anregung, dass die Baugrundstücke westlich des Dorfgemeinschaftshaus und des Feuerwehrgerätehauses als Lagerflächen für Veranstaltungen dem Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung stehen sollten, wird nicht gefolgt.
509-06	Änderung Verlauf Lärmschutzwand	Der Anregung, den Verlauf der Lärmschutzwand zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Feuerwehrgerätehaus anzupassen, wird gefolgt.
509-07	Notwendigkeit einer Lärmschutzwand	Der Anregung, zu prüfen, ob eine Lärmschutzwand am Feuerwehrgerätehaus notwendig ist, wird gefolgt.
511-01	Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen bei Starkregenereignissen	Dem Bedenken, dass das vorliegende Entwässerungskonzept Starkregenereignisse nicht ausreichend berücksichtigt, wird nicht gefolgt.
511-03	Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubaugebiet	Der Anregung, zwischen der Bestandsbebauung entlang der Gartenstraße und der rückwärtig neu geplanten Wohngrundstücke eine Fuß- und Radwegeverbindung vorzusehen, wird nicht gefolgt.
512-01	Errichtung einer Turnhalle	Der Anregung, eine neue Turnhalle für die Grundschule und den ortsansässigen Sportverein im Bereich Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehrgerätehaus zu errichten, wird nicht gefolgt.
512-02	Errichtung einer Stellplatzanlage an der Hamalandstraße	Der Anregung, eine Stellplatzanlage an der Hamalandstraße zu errichten, wird nicht gefolgt.
513-01	Erhalt nördliche Zuwegung zum Grundstück	Dem Bedenken, dass die bestehende nördliche Zuwegung zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr möglich ist, wird nicht gefolgt.
513-02	Widerspruch der LBO Vorgaben einer barrierefreien Gestaltung äußerer Erschließungsflächen	Dem Bedenken, dass der geplante Geländesprung nicht den Vorgaben der Landesbauordnung einer barrierefreien Gestaltung entspricht, wird nicht gefolgt.
513-04	Verringerung Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten am Dorfgemeinschaftshaus	Den Bedenken, dass durch geplante Erschließungsfläche entlang der Grundstücksgrenze des Dorfgemeinschaftshaus und der rückwärtigen Wohnbebauung die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten am Dorfgemeinschaftshaus verringert werden, wird nicht gefolgt.
513-05	Fehlende Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Mikroklima	Den Bedenken, dass die Auswirkungen auf das Mikroklima nicht ausreichend bei der Planung berücksichtigt wurden, wird nicht gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
514-01	Fremdkörperfestsetzung	Der Anregung, für den auf dem Grundstück vorhandenen Gewerbebetrieb eine Fremdkörperfestsetzung zu treffen, wird nicht gefolgt.
514-04	Verkleinerung oder Verschiebung überbaubare Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung	Der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen der Neubaugrundstücke im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung zu verkleinern oder zu verschieben, wird nicht gefolgt.
514-05	Ausschluss Ausnahme- regelung nicht störender Gewerbebetriebe	Der Anregung, nicht störende Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet zu zulassen, wird nicht gefolgt.
514-06	Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe)	Der Anregung, die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe als Maximalangabe zu erhöhen, wird nicht gefolgt.
514-07	Mangelhafte Variantenprüfung in Bezug auf Starkregen	Dem Bedenken, dass die Prüfung der verschiedenen Varianten in Bezug auf Starkregen nicht ausreichend berücksichtigt wurden, wird nicht gefolgt.

b) Satzungsbeschluss

(1) Auf Grund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie § 89 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) wird der **Bebauungsplan Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße** - als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

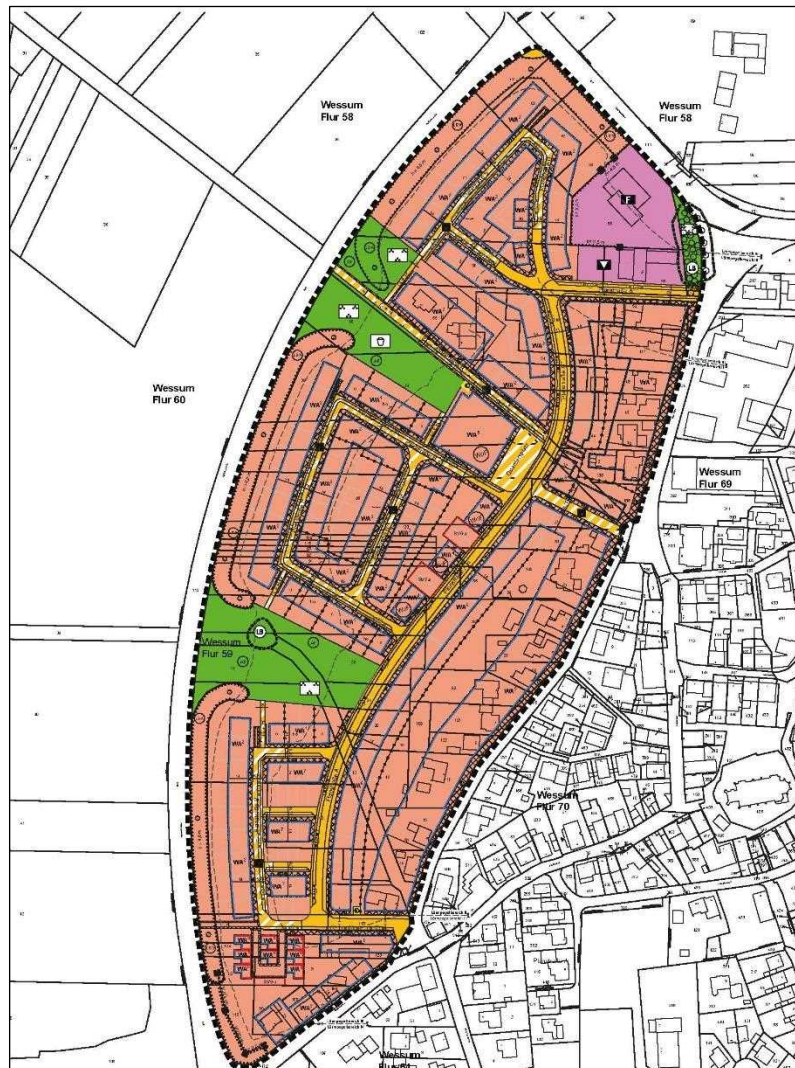
(2) Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 42 - Ortskern Wessum - werden aufgehoben. Gleiches gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des v. g. Bebauungsplans gelten.

(3) Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 05.09.2024 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den nachfolgenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße - gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB bestimmt².

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße -
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)
Stand: Entwurfsbeschluss vom 05.09.2024



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden³.

² Siehe Niederschrift zu TOP 6.1 der öffentlichen Ratssitzung am 05.09.2024 und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 03.09.2025 (Sitzungsvorlage V/2014/0805/6)

³ siehe im Einzelnen Rubrik "Verfahrensvermerke" des Bebauungsplans

Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Wessum zwischen den Straßen Schulstraße, Gartenstraße, Jakobistraße, Raiffeisenstraße (K 20) und Hamalandstraße (K 17). Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im Bebauungsplan dargestellt bzw. festgesetzt. Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets.

Verfahrensvermerke

Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB haben eine Stellungnahme abgegeben:

- 8 Träger öffentlicher Belange; davon sind 5 Stellungnahme(n) verfahrensrelevant,
- 12 Stellungnahme(n), die der Öffentlichkeit zuzuordnen sind; die Stellungnahme(n) sind verfahrensrelevant.

Bebauungsplan

Zwischenzeitlich ist die für den Satzungsbeschluss bestimmte Planfassung erstellt worden. Die Stellungnahmen sind i. S. der Beschlussvorschläge berücksichtigt.

Abschluss des Verfahrens**a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen**

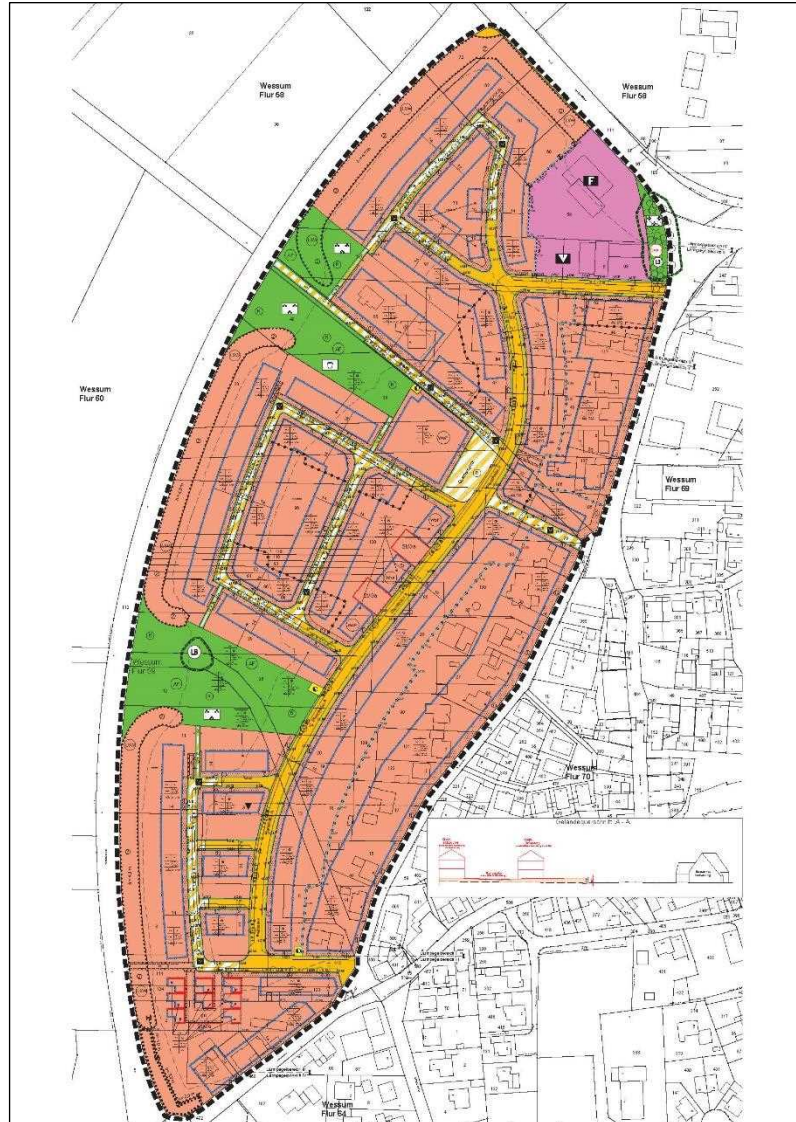
Anlage 1 enthält die abschließende Prüfung der Stellungnahmen. Das Ergebnis der Prüfung ist unter "Beschlussvorschlag/Abschließende Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.

Für Beschlüsse, die im Ergebnis zur einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs führen, gilt: Wird der Planentwurf nach den Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB geändert oder ergänzt, sind die v. g. Verfahren erneut durchzuführen (§ 4a (3) Satz 1 BauGB), soweit sich aus Anlage 1 nicht etwas anderes ergibt.

b) Satzungsbeschluss

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

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



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Der **Begründung** (Anlage 3) sind 12 Anlagen beigelegt. Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Inhaltliche **Änderungen** gegenüber dem Entwurf, der Gegenstand der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB war, sind im Bebauungsplan **kenntlich** gemacht. Gleiches gilt sinngemäß für die Begründung einschl. Anlagen.

Städtebaulicher Entwurf

Grundlage des Bebauungsplans ist der nachfolgende städtebauliche Entwurf, den der Rat der Stadt ebenfalls am 05.09.2024 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen gebilligt hat.

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf zum
Bebauungsplans Nr. 45 Teil 3 - Gartenstraße -
Stand: Entwurfsbeschluss vom 05.09.2024



Quelle: farwickgrote partner, Ahaus

Flächenbilanz

Nach der für den Satzungsbeschluss bestimmten Fassung des Bebauungsplans ergibt sich folgende 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	105 m ²
Grünflächen (einschl. Spielplätze)	12.090 m ²
Lärmschutzwälle / Lärmschutzwände	9.541 m ²
Gesamtfläche	141.779 m ²

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Baugrundstücke

Nach dem städtebaulichen Entwurf i. d. F. des Entwurfsbeschlusses vom 05.09.2024 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

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

Abschließende Hinweis

Für das neue Wohngebiet ist ein **Gestaltungshandbuch** in Vorbereitung.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

- siehe Umweltbericht –

Anlagen

- Anlage 01 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen (*)
- Anlage 02 - Bebauungsplan (*)
- Anlage 03 - Begründung (*)
- Anlage 04 - Versickerungsuntersuchung (*)
(Anlage 1 der Begründung)
- Anlage 05 - Verkehrsuntersuchung (*)
(Anlage 2 der Begründung)
- Anlage 06 - Schallschutzgutachten (*)
(Anlage 3 der Begründung)
- Anlage 07 - Umweltbericht (*)
(Anlage 4 der Begründung)
- Anlage 08 - Artenschutzprüfung Stufe 1 (*)
(Anlage 5 der Begründung)
- Anlage 09 - Artenschutzprüfung Stufe 2 (*)
(Anlage 6 der Begründung)
- Anlage 10 - Fledermauskundliche Untersuchung (*)
(Anlage 7 der Begründung)
- Anlage 11 - Untersuchung zur Schutzwürdigkeit des Oberbodens (*)
(Anlage 8 der Begründung)
- Anlage 12 - Versickerungsversuche (*)
(Anlage 9 der Begründung)
- Anlage 13 - Ergänzende Verkehrsuntersuchung (*)
(Anlage 10 der Begründung)

Anlage 14 - Entwässerungskonzept (*)

(Anlage 11 der Begründung)

Anlage 15 - Schallschutzgutachten Backstube (*)

(Anlage 12 der Begründung)

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