

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0450

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 26.10.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	17.11.2011	TOP: 6	öffentlich
Rat	22.11.2011	TOP: 3.1	öffentlich

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 - Ortskern Ottenstein -; Beschluss über das städtebauliche Strukturkonzept

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ortskern Ottenstein – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Das städtebauliche Strukturkonzept zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ortskern Ottenstein - wird gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist mittelfristig die weitere Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich. Die Grundstücke im Bereich des Baugebiets Melchisengoren sind mehrheitlich vergeben.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Wohnbauland ist vorgesehen, neben den Flächen am Bürgerdieksweg auch die Flächen im Bereich des alten Sportplatzes der Wohnbebauung zuzuführen. Die Nutzung der in Rede stehenden Flächen als Wohnstandort ist grundsätzlich geeignet, die bestehenden Wohngebiete als auch Ortslage Ottenstein insgesamt in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren. Dabei sollen insbesondere auch die Belange des seniorengerechten Wohnens berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns zwischen den Straßen Georgstraße, Solmsstraße und Im Hagen. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 52 - Ortskern Ottenstein -, der am 2. August 1991 rechtskräftig geworden ist, setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als WA-Gebiet fest. Die verkehrliche Erschließung der Flächen soll, soweit sie nicht über die umliegenden Straßen gesichert ist, ausgehend von den Straßen Im Hagen und Solmsstraße, über zwei Stichstraßen erfolgen, die ihrerseits durch einen selbstständig geführten Geh- und Radweg untereinander sowie mit der Georgstraße verbunden sind.

Die ursprünglich vorgesehene Erschließung wird neuzeitlichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Dies betrifft insbesondere die nicht ausreichend dimensionierten Wendeanlagen. Darüber hinaus erfordert die Errichtung des Kindergartens an der Georgstraße/Ecke Solmsstraße eine Anpassung des Bebauungs- und Erschließungskonzepts.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Darstellungen entsprechen den Darstellungen des noch gültigen Regionalplans als auch dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung gewährleistet ist.

Zwischenzeitlich ist ein städtebauliches Strukturkonzept erstellt worden, dass als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Danach sollen die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen, unter Berücksichtigung ihrer Lage, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der gegenwärtigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, vorwiegend mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Strukturkonzepts ergeben sich für das Plangebiet folgende, vorläufige Strukturdaten:

- Wohnbaufläche (ohne bebaute Grundstücke):	9.508 m ²
- Kindergartenfläche	2.424 m ²
- Verkehrsflächen:	2.676 m ²

Für die Wohnbaufläche ergeben sich nach der gegenwärtigen Parzellierung 20 Baugrundstücke, davon befinden sich 10 Grundstücke in städtischem Eigentum.

Das städtebauliche Strukturkonzept wird in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Anlagen

Anlage 01 - Lageplan