



STADT AHAUS

DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 73
- Gerwinghook -
der Stadt Ahaus
(Entwurf)

Verfahrensstand: Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Datum: Februar 2014

Bearbeitet: Fleige

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Kartenverzeichnis.....	3
Anlagen	3
Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften	3
Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften	3
A. Grundlagen der Planung	4
1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	4
5. Planungsvorgaben	5
5.1 Raumordnung und Landesplanung	5
5.2 Bauleitplanung	5
5.3 Sonstige Planungsvorgaben	5
B. Städtebauliche Planung	6
1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke.....	6
1.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.1.3 Bauweise	8
1.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
1.1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.2.1 Dächer	9
1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	10
1.3.1 Gärten	10
1.3.2 Vorgärten	10
1.3.3 Einfriedungen.....	10
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	11
1. Erschließung	11
1.1 Verkehr	11
1.1.1 Fließender Verkehr	11
1.1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
1.1.1.2 Individualverkehr.....	11
1.1.2 Ruhender Verkehr.....	11
1.2 Ver- und Entsorgung.....	12
1.2.1 Wasserversorgung	12
1.2.2 Abwasserbeseitigung	12
1.2.3 Energieversorgung.....	13
1.2.4 Telekommunikations-/Postdienstleistungen	13
1.2.5 Abfallentsorgung	14
2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung	14
2.1 Rettungsdienst	14
2.2 Feuerschutz	14
3. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	14
D. Auswirkungen der Planung.....	15
1. Umweltauswirkungen	15
2. Auswirkungen auf sonstige Belange	15
2.1 Land- und Forstwirtschaft.....	15
2.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	16
1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	16
2. Durchführung und Finanzierung der Planung	16
3. Flächenbilanz	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 17

Kartenverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook -. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH. Nordhorn, im Januar 2014
- Anlage 2: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook -. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH. Nordhorn, im Januar 2014
- Anlage 3: Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB). Stadt Ahaus, im Februar 2014

Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Richtlinie zur zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Ahaus vom 23. Mai 2002

A. Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung

Der Rat der Stadt hat am 14. Juli 2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook - aufzustellen. Gegenstand der Planung ist die Arrondierung der Splittersiedlungsiedlung Gerwinghook nordwestlich der Ortslage Alstätte.

Im Umfeld des Plangebiets liegen eine Vielzahl von landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Tierhaltungsbetrieben. Um schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geruchsimmissionen, soweit wie möglich zu vermeiden, hat der Rat der Stadt am 24. April 2013 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zu verkleinern.

Der Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook - ist vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist mittelfristig die weitere Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich. Die Grundstücke im Abschnitt 1 des Baugebiets Öddingstraße sind mehrheitlich vergeben. Im Abschnitt 2 des Baugebiets können von den ursprünglich 57 Baugrundstücken zunächst nur 38 verwirklicht werden können. Dem stehen aktuell 28 Bauwillige gegenüber. Ob und wann die übrigen ca. 20 Baugrundstücke realisiert werden können, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ungewiss. Sonstige Flächen, die geeignet sind, den Einfamilienhausbau zu fördern, stehen nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Wohnbauland ist vorgesehen, die Wohnsiedlung Gerwinghook, die sich baurechtlich im Außenbereich befindet, in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich. Zur Durchführung des Bebauungsplans sind darüber hinaus nach gegenwärtigem Kenntnisstand

- Erschließungsmaßnahmen sowie
- Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB

erforderlich.

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahmen ist zunächst ein städtebauliches Strukturkonzept erstellt worden.

Die Voraussetzungen der *Richtlinie zur zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Ahaus* sind gegeben.

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Die Wohnsiedlung Gerwinghook bzw. das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Alstätte (Gemarkung Alstätte Flur 3 tlw.) Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** in seiner gültigen Fassung sowie der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Erarbeitungsbeschlusses vom 20. September 2010 stellen den Planbereich als *Freiraum – Agrarbereich* dar, d. h. die Planungsabsichten der Stadt stehen erkennbar im Widerspruch zu den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans. Dies ist in erster Linie auf die solitäre Lage der Siedlung im Außenbereich sowie die geringe Größe der Erweiterung zurückzuführen. Die Regionalplanungsbehörde hat im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans – Gerwinghook – erklärt, dass die Planungsabsichten der Stadt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

5.2 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Grundlage der Darstellung ist die 34. Änderung des Flächennutzungsplans – Gerwinghook -, die am 26. Januar 2009 wirksam geworden ist. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan i. S. des § 8 (2) Satz 1 BauGB ist gewährleistet.

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

5.3 Sonstige Planungsvorgaben

Innerhalb des Plangebiets liegen / verlaufen u. a.

- eine 10 kV-Leitung, die im Bereich der Plangebiets oberirdisch, im Übrigen unterirdisch geführt wird.

Die Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

An das Plangebiet grenzen

- im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen; die Flächen sind im Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.**
- im Osten ein Wirtschaftsweg, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Straße B 70; die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die Bundesstraße ist nachrichtlich übernommen. ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- im Süden das ehemalige Gelände der Kläranlage Alstätte (wird nur noch als Pumpstation genutzt), landwirtschaftlich genutzte Flächen, das Gewässer Ahauser Aa sowie das Landschaftsschutzgebiet Alstätter Venn / Ammeloer Sandebene.
- im Westen die Siedlung Gerwinghook, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das v. g. Landschaftsschutzgebiet.

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

B. Städtebauliche Planung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen, unter Berücksichtigung ihrer Lage, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der gegenwärtigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, vorwiegend mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. **Ortstypisch** für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das **eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss** als Einzel- oder Doppelhaus.

1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.11 Art der baulichen Nutzung

Nach den Zielen der Planung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend dem Wohnen sowie den der Versorgung des Gebiets mit Gütern und Dienstleistungen dienenden Einrichtungen und Anlagen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Kindertagesstätten, usw.) dienen, soweit sie das Wohnen nicht stören. Daher sind diese Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan als *WA-Gebiet* festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) Satz 1 und (2) Nr. 3 BauNVO). Durch die Festsetzung eines *WA-Gebietes* werden die Vorschriften des § 4 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauNVO). Aus diesem Grunde wird einschränkend bestimmt (siehe Text Nr. 1), dass die Arten von Nutzungen, die nach § 4 (3) BauNVO in *WA-Gebieten* ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 1 (3) Satz 2 i. V. m. (6) Nr. 1 BauNVO).

Durch den Ausschluss der o. a. Nutzungen soll verhindert werden, dass das *WA-Gebiet* durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen, in Anspruch genommen wird, die

1. nicht der Versorgung des Gebiets dienen,
2. Nutzungskonflikte mit dem Wohnen erwarten lassen,
3. auch an anderen Standorten als in einem *WA-Gebiet* zulässig sind.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange soll die Nutzung der Baugrundstücke in dem *WA-Gebiet* wie folgt geregelt sein:

- 0,3 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO überbaut werden,
- 0,5 der Fläche je Baugrundstück sind Vegetationsflächen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden; weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO werden auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 2).

Die Festsetzung nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist u. a. erforderlich, um die Vegetationsflächen, die auf den Baugrundstücken vorgesehen sind, auch verwirklichen zu können.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie gestalterischer Belange ist die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) auf II festgesetzt.

Einschränkend wird bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn es unter geneigten Dachflächen errichtet wird und es die Höhe nach § 2 (5) Satz 1 BauO NRW über weniger als 80 v. H. seiner Grundfläche hat (siehe Text Nr. 3). Ein darüber hinaus gehender Dachgeschossausbau im "Korsett" eines Satteldaches ist regelmäßig abzulehnen,

1. aus gestalterischen Gründen

Anm.: Oberhalb der eingezogenen Grenze für den Dachgeschossausbau

- wird aus einem eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss faktisch ein zweigeschossiges Gebäude,
- ist ein Satteldach nicht mehr wahrnehmbar.

2. aus Kostengründen

Anm.: Das unmaßstäbliche Aufreißen der Dächer ist tendenziell kostentreibend, weil sich die Bauform immer weiter von einer kompakten, tendenziell kostensparenden Bauform entfernt.

Die Festsetzung über die Traufwandhöhe (max. 4,20 m) gewährleistet, dass das **zweite Vollgeschoss nur im Dachraum** errichtet werden kann.

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der baulichen Anlagen sowie gestalterischer Belange ist

- die Traufwandhöhe (TH) auf 4,2 m,
- die Firsthöhe (FH) / Oberkante Gebäude (OKG) auf 9,5 m

begrenzt. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. (5) BauNVO). **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung

- der Firsthöhe (FH) / Oberkante Gebäude (OKG) ist die obere Dachkante.
- der Traufwandhöhe (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW.
- der Sockelhöhe (SH) ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Als Fußbodenoberkante gilt der fertige Fußboden (siehe Text Nr. 4 (1)).

Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt (§ 18 (1) BauNVO).

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der nächstgelegene Geländepunkt an der Hauptzufahrtsseite. Die festgesetzte Geländehöhe bezieht sich die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie. Da Abweichungen zwischen der geplanten Höhenlage und der tatsächlichen Höhenlage, bezogen auf die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße, nicht ausgeschlossen werden können, kann ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage in dem Maße zugelassen werden, wie die festgesetzte Höhenlage von der tatsächlichen Höhenlage abweicht. Die Abweichung ist auf maximal 10 cm beschränkt. Das Maß der Abweichung nimmt Bezug auf die Festsetzung über die Höhenlage der Geländepunkte (siehe C.1.112).

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann für

1. die Traufwandhöhe,
2. untergeordnete Gebäudeteile,

eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden. Die Ausnahme soll, ggf. i. V. m. der Zulässigkeit einer Abweichung von der Festsetzung über die äußere Gestaltung der Dächer, insbesondere **kosten- und energiesparende Bauweisen** begünstigen (siehe B.1.21).

Die Abweichung ist auf der Grundlage von § 16 (6) BauNVO als Ausnahme festgesetzt (siehe Text Nr. 4 (3)).

Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da, aufgrund der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung, GRZ und Z das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend bestimmen.

1.13 Bauweise

In dem WA-Gebiet gilt **grundsätzlich** die **offene Bauweise** i. S. des § 22 (1) BauNVO. Die offene Bauweise schafft ein aufgelockertes Orts- und Straßenbild.

Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur werden die in der offenen Bauweise nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO zulässigen Gebäudeformen auf der Grundlage von Satz 2 auf **Einzelhäuser** beschränkt; Doppelhäuser und Hausgruppen sind allgemein nicht zulässig. Die Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser entspricht dem voraussehbaren Bedarf und ist im Hinblick auf die beabsichtigte Gestaltung des Straßenraums erforderlich.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung können **ausnahmsweise auch Doppelhäuser** zugelassen werden (siehe Text Nr. 5).

1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind **ausschließlich** durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 (1) Altern. 2 BauNVO). Der vorgesehene Parzellierung ist berücksichtigt.

Um die dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde liegende städtebauliche Ordnung sicherzustellen, lehnen sich die überbaubaren Grundstücksflächen eng an die Häuser an. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann abweichend von § 23 (3) Satz 2 BauNVO ein Vortreten von **Gebäudeteilen** um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die Abweichung ist auf die rückwärtige Baugrenze beschränkt (siehe Text Nr. 6). Die Beschränkung auf die rückwärtige Baugrenze ist erforderlich, da ein Vortreten von Gebäudeteilen in nicht mehr nur geringfügigem Ausmaß i. d. R. erhebliche Auswirkungen auf die das Straßen- und Ortsbild prägende Seite des Gebäudes hat. Die Möglichkeit in § 23 (3) Satz 2 BauNVO, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zuzulassen, bleibt unberührt.

Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO werden von den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, insbesondere

- die Nutzung und Gestaltung der Vorgärten (siehe B.1.32),
- die Lage der Stellplätze und Garagen (siehe C.1.12)

näher zu regeln.

1.15 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die bauliche Nutzung fügt sich in die vorgesehene Siedlungsstruktur auf Dauer nur ein, wenn die festgesetzte Bauweise mit einer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB kombiniert wird, die die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wo), die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf zwei, im übrigen auf eine Wohnung beschränkt (siehe Text Nr. 8)

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.21 Dächer

Die Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen über

- die Dachform,
- die Dachneigung sowie
- die Dachaufbauten und Dacheinschnitte

näher geregelt.

Als **Dachform** sind Satteldächer vorgeschrieben. Die **Dachneigung** ist auf 35 bis 45° beschränkt. **Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte** sind nur zulässig, wenn

1. ihre Gesamtbreite je Dachfläche die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet und
2. ihr Abstand zur seitlichen Dachkante mindestens 2,0 m beträgt (siehe Text Nr. 15 (1) Nr. 2 und 3).

Die Festsetzung ist erforderlich, da die Schaffung von Aufenthaltsräumen im Dachraum die beabsichtigte äußere Gestaltung der Dächer im Einzelfall erheblich beeinträchtigen kann.

Die Festsetzungen ermöglichen i. V. m. den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung einen erheblichen Spielraum für die Nutzung und Gestaltung baulicher Anlagen. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann ggf. eine Abweichung von den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der Dächer zugelassen werden. Die Abweichung soll, i. V. m. der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Abweichung von der Festsetzung über die Traufwandhöhe (siehe Text Nr. 4 (3)), insbesondere **kosten- und energiesparende Bauweisen** begünstigen. Das Ziel, Wohnhäuser unter den v. g. Gesichtspunkten zu optimieren, kann in erster Linie durch eine kompakte Bauform erreicht werden, d. h. ein Maximum an Raumvolumen und Wohnfläche mit einem Minimum an wärmeabgebender Außenfläche zu vereinen. Wesentliche gestalterische Merkmale einer kompakten Bauform sind:

- eine flache Dachneigung (bis ca. 25°),
- ein hoher Drempe (bis ca. 1,50 m¹),
- der Verzicht auf Dachgauben.

Bei Dachneigungen unter 35° sind aus gestalterischen Gründen **Dachaufbauten** und **Dacheinschnitte** nicht zulässig (siehe Text Nr. 18 (1) Nr. 1).

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

¹ unter Berücksichtigung der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse

1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke

1.31 Gärten

Die Festsetzungen über die Grundflächenzahl gewährleistet, dass auf den Baugrundstücken vielfältig nutzbare Hausgärten entstehen können.

1.32 Vorgärten

Die straßenbildprägenden Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden dürfen. Daher sind diese Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen i. S. des § 9 (1) Nr. 25 BauGB ohne besondere Pflanzvorschriften festgesetzt. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist hier ausgeschlossen; notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig (siehe Text Nr. 11).

1.33 Einfriedungen

Baugrundstücke sind entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen, Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts, oberirdischen Gewässern, Flächen für die Landwirtschaft und Wald mit einer Hecke, einem Maschendraht- oder Stahlmattenzaun einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m als Mindestmaß. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung von Flächen mit schutzbedürftigen Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden. Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedungen nur Hecken, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune zulässig (siehe Text Nr. 19).

Einfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus gestalterischen Gründen nur als Hecken zulässig. Für die Hecken sind standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Text Nr. 20).

Die Vorschriften über die Pflicht zur Herstellung sowie über Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

1. Erschließung

1.1 Verkehr

1.11 Fließender Verkehr

1.111 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

Busverkehr

Die nächstgelegene **Haltestelle Markt** liegt an der Gronauer Straße; die fußläufige Entfernung beträgt 20 bis 30 Minuten. Die Haltestelle wird u. a. von der Regional-Linie R 87 bedient. Die Entfernung mit dieser Linie zum **Busbahnhof Ahaus** bzw. **Bahnhof Ahaus** beträgt ca. 15 Minuten.

Schienerverkehr

- entfällt -

1.112 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Alstätter Friedhofsstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Die Stichstraße im Plangebiet hat ausschließlich Erschließungsfunktion, d. h. im Vordergrund steht die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grundstücke für alle Verkehrsarten. Dementsprechend ist die Straße als *Straßenverkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich* festgesetzt. Um eine geordnete verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, wird am Ende der Stichstraße eine Wendeanlage angelegt.

Zur Bestimmung der Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach § 18 BauNVO sind in regelmäßigen Abständen Geländepunkte festgesetzt, die ihrerseits durch Bezug auf Normalhöhennull (NHN) in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind. Die Festsetzung ist zwingend. Die Höhenlage bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße. Da Abweichungen zwischen der geplanten Höhenlage und der tatsächlichen Höhenlage, bezogen auf die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße, nicht ausgeschlossen werden können, wird die Genauigkeit mit ± 10 cm festgesetzt.

Maßgeblich für den **Ausbau der Straßen, Wege und Plätze** ist der dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende Straßenentwurf². Die Darstellungen sind als Festsetzungen (Parkflächen, Baumstandorte, Straßenbegleitgrün, usw.) in den Bebauungsplan übernommen, soweit dies zur Sicherung des Straßenentwurfs erforderlich ist. Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist, auf der Grundlage des dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegenden Grundstücksplans³, berücksichtigt.

1.12 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sollen im Straßenraum angelegt werden. Soweit erforderlich sind sie als *Straßenverkehrsfläche - Öffentliche Parkflächen* (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 2 BauGB) festgesetzt. Ihre Festsetzung ist zwingend. Die Anordnung von Grundstückszufahrten ist hier ausgeschlossen. Ihre Festsetzung ist erforderlich

1. um das dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende straßengestalterische Konzept auch verwirklichen zu können,

² Der Straßenentwurf ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs.

³ Der Grundstücksplan ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs.

2. da die Sicherung der für die Anlage von Parkplätzen im Straßenraum notwendigen Flächen nur durch eine frühzeitige, rechtlich verbindliche kleinräumige Koordination von öffentlichen Parkflächen, Baumstandorten und Grundstückszufahrten gewährleistet ist.

Stellplätze und Garagen

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind als Einzelanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen; Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen. Angesichts der nachteiligen Auswirkungen von Stellplätzen und Garagen auf die Wohngärten, die regelmäßig auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke angelegt werden, ist ihre Zulässigkeit grundsätzlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt; dies gilt auch für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude i. S. des § 2 (2) BauO NRW handelt (siehe Text Nr. 7 Satz 1).

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung ist ein Überschreiten

- der seitlichen Baugrenzen bis an die Nachbargrenze⁴,
- der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m

zulässig, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (siehe Text Nr. 7 Satz 2).

1.2 Ver- und Entsorgung

1.21 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH.

Trinkwasser

Maßnahmen zur Trinkwasserreduzierung, wie das Sammeln von Niederschlagswasser in Kleinspeichern mit Brauchwassernutzung, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sind jedoch zulässig. Die Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, ist der Stadt Ahaus anzuzeigen (§ 11 EWS); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV sind dem Kreis Borken anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung entspricht den Anforderungen des Brandschutzes.

1.22 Abwasserbeseitigung

Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung ergeben sich aus dem Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt Ahaus.

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist eine **Ergänzung des Kanalisationsnetzes** erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Trennsystem**. Für das auf den Grundstücken anfallende Abwasser besteht grundsätzlich **Anschluss- und Benutzungszwang** (§ 9 EWS).

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Ahaus zugeführt. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist gewährleistet.

⁴ **Nachbargrenze** i. S. dieser Festsetzung sind alle Grenzen eines Baugrundstücks zu unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken, nicht jedoch zu Freiflächen wie Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen, usw.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird, entsprechend der Zielsetzung in § 51a (1) LWG, über eine separate Kanalisation an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Maßnahmen zur dezentralen Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind nicht vorgesehen. Der Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser gilt uneingeschränkt (§ 9 (5) Satz 2 EWS).

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist gewährleistet.

1.23 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie (Elektrizität, Gas) fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH.

1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Telekommunikationsdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Telekom AG.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Der Hinweis nimmt Bezug auf § 68 (3) TKG. Danach sind bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen (Satz 2). Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen (Satz 3).

Da der Ausbau der technischen Infrastruktur unter Federführung des Zweckverbandes als Gesamtbaumaßnahme koordiniert wird, besteht keine Veranlassung, die Telekommunikationslinien oberirdisch zu verlegen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. der §§ 11 ff. PostG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG.

1.25 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist durch Ortsrecht geregelt.

Die **Standplätze für Abfallbehälter** sind als Einzelanlagen auf den Grundstücken zu errichten.

Die nächstgelegene **Wertstoffsammelanlage** befindet sich

2. **Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

2.1 **Rettungsdienst**

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfrist für den **Rettungsdienst** von 12 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus grundsätzlich gewährleistet ist.

2.2 **Feuerschutz**

Einhaltung der Hilfsfrist

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfristen für den Brandschutz von 8 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus grundsätzlich gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405.

3. **Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen**

Der nächstgelegene **Kleinkinderspielplatz** liegt an der Straße Die Spielangebote ergänzen die sonstigen Spielflächen im näheren Wohnumfeld (Hausgärten, verkehrsberuhigte Bereiche, usw.).

Die Versorgung des Plangebiets mit **Kindergarten- und Grundschulplätzen** ist gewährleistet.

Die fußläufige Entfernung zu den **Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs** im Ortskern von Alstätte bzw. im Nahversorgungszentrum an der Haaksbergener Straße beträgt ca. 10 bis 15 Minuten.

D. Auswirkungen der Planung

1. Umweltauswirkungen

Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist keine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines „UVP-pflichtigen Vorhabens“ i. S. der Anlage 1 zum UVPG begründet werden soll.

Das Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist im Umweltbericht dargelegt.

2. Auswirkungen auf sonstige Belange

2.1 Land- und Forstwirtschaft

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans werden **landwirtschaftliche Betriebsflächen** in Anspruch genommen. Die Stadt Ahaus wird mit den Betroffenen frühzeitig klären, ob eine Entschädigung in Geld oder landwirtschaftliches Ersatzland angestrebt wird.

Im Umfeld des Plangebiets liegen eine Vielzahl landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher **Tierhaltungsbetriebe**. Die geplante Erweiterung der Siedlung Gerwinghook lässt, auch unter Berücksichtigung der bei realistischer Betrachtung zu erwartenden Betriebsentwicklung der umliegenden Tierhaltungsbetriebe, keine immissionsschutzrechtlich bedingten Beschränkungen erwarten.

Belange der **Forstwirtschaft** sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich gewesen.

2. Durchführung und Finanzierung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist gewährleistet.

Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB

Da die Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsflächen), nur zum Teil ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen, sind die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle im Plangebiet den Grundstücken in den Teilen des Plangebiets, die Eingriffe i. S. des § 14 (1) BNatSchG erwarten lassen, gesammelt zugeordnet (siehe Text Nr. 15).

Die Zuordnung nach § 9 (1a) BauGB erfolgt getrennt nach

- baubedingten Eingriffen und
- erschließungsbedingten Eingriffen

(siehe Anlage 3). Die Zuordnung der baubedingten Eingriffe ist Voraussetzung für die in § 135a (2) BauGB vorgesehene Ersatzvornahme durch die Stadt Ahaus sowie deren Refinanzierung nach Maßgabe des Ortsrechts. Die Zuordnung der erschließungsbedingten Eingriffe i. S. des § 127 (2) BauGB ist rechtlich nicht erforderlich, erfolgt jedoch zur Klarstellung bzw. zur Schaffung von Rechtssicherheit.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB, die

1. auf den Grundstücken festgesetzt sind, sind von den Eigentümern auf eigene Kosten durchzuführen, sobald der Eingriff vorgenommen wird (§ 135a (1) BauGB).
2. den Bauflächen zugeordnet sind, werden von der Stadt Ahaus an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, durchgeführt (§ 135a (2) BauGB); dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets. Die Kostenverteilung nach § 135b BauGB ist durch Ortsrecht geregelt.
3. den Flächen für Erschließungsanlagen i. S. des § 127 (2) BauGB zugeordnet sind, werden von der Stadt Ahaus durchgeführt (§ 123 (1) BauGB). Die Kosten sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand i. S. des § 129 BauGB. Die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach § 131 (1) BauGB ist durch Ortsrecht geregelt.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (siehe Hinweis Nr.).

3. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächenanteil	
	m ²	%
Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)		
Wohnbauflächen	7.480	66,34
Straßenverkehrsflächen	930	8,25
Öffentliche Grünflächen	2.865	25,41
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)		
Gesamtfläche	11.275	100,00