

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0161

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Daniel Czybulka



Ahaus, 10.02.2015

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	02.03.2015	TOP: 5	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**RegionAHLes Flächenmanagement;
Sachstand Planungswerkstatt Westring/Markemoote, Ottenstein**

Beschlussvorschlag

Der Sachstand der Planungswerkstatt Westring/Markemoote in Ottenstein wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Weiterentwicklung des Bereichs soll mit den Eigentümern konkretisiert werden, um es als Konzept dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr zur weiteren Entscheidung vorlegen zu können.

Sachdarstellung

Nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 30.10.2014 wurden die Anlieger des möglichen Verdichtungsbereichs Westring/Markemoote in Ottenstein zu einer Planungswerkstatt eingeladen, um eine städtebauliche Weiterentwicklung zu diskutieren und bei vorhandenem Interesse festzustellen, wie diese ausgestaltet sein könnte. Die Planungswerkstatt fand am 02.12.2014 statt.

Auf der Planungswerkstatt erhielten sämtliche Anlieger die Gelegenheit ihre Vorstellungen zur Zukunft des Gebietes darzulegen. 13 der 22 Eigentümer(-gemeinschaften) nahmen an der Veranstaltung teil. Es kristallisierte sich eine Zweiteilung des Bereichs heraus. Im nördlichen Teil besteht aktuell kein Interesse an einer möglichen Nachverdichtung, wohingegen auf den unbebauten Flächen in der südlichen Hälfte teilweise sehr konkrete Bauabsichten bestehen. Eine in Bebauungsplanentwürfen aus den 1980er Jahren angedachte Stichstraße zur Erschließung des dortigen innen liegenden Bereichs wurde nie umgesetzt, ebenso wie es nie zu einer Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans kam.

Die Akzeptanz der dort wohnenden Anlieger für eine Bebauung ist vorhanden. Nach ihren Wünschen sollte jedoch das Maß der Bebauung die von freistehenden Einfamilienhäusern nicht übersteigen. Die formulierten konkreten Bauabsichten der Baulückeneigentümer umfassen ebenfalls Einfamilienhäuser.

Im Blockinnenbereich sollte aus städtebaulichen Gründen keine dichtere Bauweise angestrebt werden, jedoch wäre am Blockrand auch eine zweigeschossige Wohnbebauung denkbar. Einige Bestandsgebäude im Block und der näheren Umgebung sind in einer solchen Höhe vorhanden. Ebenso bietet sich durch die Nähe zum Begegnungspark Ottenstein, der kürzlich einen Schwerpunkt zur stärkeren Verknüpfung von Jung und Alt erhielt, die Schaffung von kleineren barriere-

freien Wohnungen oder Häusern an. Die großen Baulücken in der Lage sind somit eine Chance in dörflich angepasster und aufgelockerter Bauweise Wohnraumtypen zu schaffen, deren Nachfrage bisher das Angebot übersteigt. Diese Punkte sollen auf der nächsten Planungswerkstatt am 10. März angesprochen und diskutiert werden.

Flächen für die in den 1980er Jahren angedachte Stichstraße befinden sich bereits teilweise im Eigentum der Stadt, jedoch ist die Dimensionierung bisher nicht ausreichend. Grundstücksteile müssten von den Anliegern abgegeben werden. Ebenso wäre durch den bisher als Graben gewidmeten Streifen im inneren Bereich eine Bodenneuvermessung nötig.

Die Stadt Ahaus erhält die Möglichkeit durch die Schaffung von Baurecht mithilfe eines Bebauungsplans und einer Stichstraßen-Erschließung die Bebauung von Innenentwicklungspotenzialflächen zu unterstützen. Ein konkret ausgestalteter Vorschlag wird im weiteren Prozess mit den Anliegern erarbeitet und dem Ausschuss nach Abschluss vorgelegt. Zusätzlich zu den erhofften baulichen Ergebnissen werden sich weitere Erkenntnisse aus der Erprobung des Planungswerkstattverfahrens ergeben, um die Innenentwicklung in Gebieten mit einer kleinteiligen Eigentümerstruktur zu unterstützen. Neben der großflächigen (Neu-)Baulandentwicklung und den Investoren-Innenentwicklungsprojekten existieren hierbei bisher wenig Erfahrungen und Leitlinien.

Abbildung 1: Gebietsabgrenzung des möglichen Innenentwicklungsbereichs Westring/Markemoote in Ottenstein (Quelle: Kreis Borken, DGK5, eigene Darstellung)

