



STADT AHAUS

DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung

Bebauungsplan
Nr. 37
- Wüllen Nord –
Abschnitt 1
der Stadt Ahaus
(Entwurf)

Verfahrensstand: § 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB
Datum: Februar 2016

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	7
5. Planungsvorgaben	7
5.1 Raumordnung und Landesplanung	7
5.2 Bauleitplanung	7
5.3 Sonstige Planungsvorgaben	7
B. Städtebauliche Planung	8
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	13
1. Erschließung	13
1.1 Verkehr	13
1.1.1 Fließender Verkehr	13
1.1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr.....	13
1.1.1.2 Individualverkehr.....	13
1.2 Ver- und Entsorgung	17
1.2.1 Wasserversorgung	17
1.2.2 Abwasserbeseitigung	17
1.2.3 Energieversorgung.....	18
1.2.4 Telekommunikations-/Postdienstleistungen	18
1.2.5 Abfallentsorgung	18
1.3 Grünanlagen	18
2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung	18
2.1 Rettungsdienst	18
2.2 Feuerschutz	18
3. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	18
D. Auswirkungen der Planung.....	19
1. Umweltauswirkungen	19
2. Auswirkungen auf sonstige Belange	19
2.1 Land- und Forstwirtschaft.....	19
2.2 Überörtlicher Straßenverkehr	20
2.3 Trinkwasserversorgung.....	20
2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	21

Tabellenverzeichnis

Kartenverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan Wüllen Nord der Stadt Ahaus – Verkehrsuntersuchung. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von blanke ambrosius, Bochum. Bochum, Juli 2011
- Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan Wüllen Nord der Stadt Ahaus – Anhang zur Verkehrsuntersuchung. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von blanke ambrosius, Bochum. Bochum, Juli 2011
- Anlage 3: Stadt Ahaus. Erschließung der nördlichen Erweiterung der Ortslage Wüllen. Baugrunduntersuchungen. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Hinz Ingenieure GmbH, Münster. Münster, 15.09.2015
- Anlage 4: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im Februar 2016
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung zum städtebaulichen Rahmenplan Wüllen Nord der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau. Bericht Nr. 2066.1/01. Gronau, 3. April 2012.
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im November 2014
- Anlage 7: Artenschutzprüfung Stufe II zum Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im November 2015
- Anlage 8: Entwicklungskonzept für eine externe Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im Februar 2016

Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

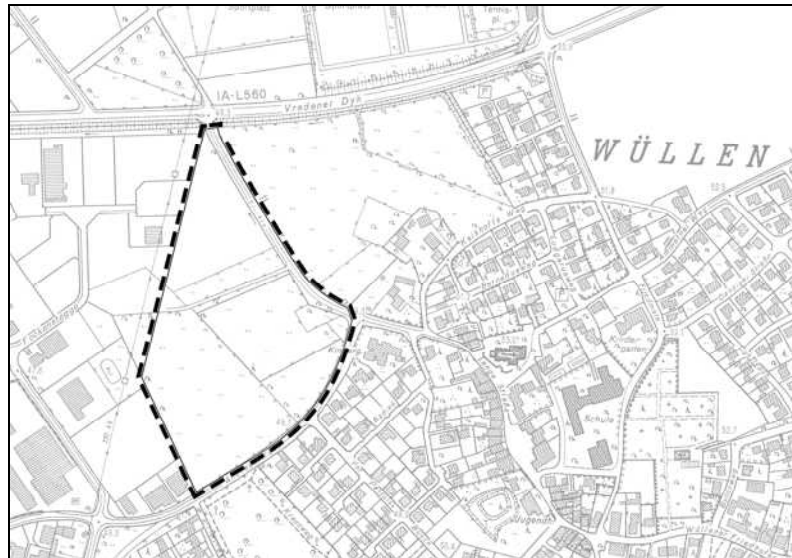
Richtlinie zur zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Ahaus vom 23. Mai 2002

A. Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung

Der Rat der Stadt hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 aufzustellen.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Der Rat der Stadt hat am den Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 als Satzung beschlossen.

2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung im Ortsteil Wüllen ist die weitere Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich. Die Grundstücke im Bereich des Baugebiets Brüningskamp sind mehrheitlich vergeben. Sonstige Flächen, die geeignet sind, den Wohnungsbau zu fördern, stehen nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Wohnbauland ist vorgesehen, die z. Zt. noch landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Wüllen der Wohnbebauung zuzuführen. Die Nutzung der in Rede stehenden Flächen als Wohnstandort ist grundsätzlich geeignet, die bestehenden Wohngebiete als auch die Ortslage Wüllen insgesamt 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

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

erforderlich.

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahmen ist zunächst ein **städtebaulicher Rahmenplan** aufgestellt worden, der für das Plangebiet insgesamt Zielvorstellungen zur Nutzung, Bebauung, Erschließung und Grünordnung entwickelt und diese zu einem räumlichen Gesamtkonzept miteinander verbindet. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Rahmenplans sollen dann, orientiert am Bedarf sowie den Möglichkeiten der Umsetzung, für einzelne Teilbereiche städtebauliche Entwürfe erstellt sowie Bebauungspläne aufgestellt und umgesetzt werden.

Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan Wüllen Nord (Stand: 14.11.2012)



Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Bei der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans waren u. a. folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

1. Die **Dörflichkeit der Ortslage Wüllen** mit dem Kirchturm der St. Andreas Kirche als weithin sichtbare Landmarke wird nur noch von der Straße Vredener Dyk aus wahrgenommen.
2. Das Plangebiet ist Teil der **münsterländischen Parklandschaft** an der Nahtstelle zum Siedlungsraum. Wesentliches Merkmal des Landschaftsraums sind mehrere Kopfweidenbestände, die im Biotopkataster der Kreis Borken geführt werden.
3. Die Straße **Ammelner Weg** kreuzt die Straße Hoher Weg (K 20) ca. 50 m südlich der Einmündung Am Kalkbruch. Der Ammelner Weg geht zurück auf eine **historische Wegeverbindung** zwischen der St. Andreas Kirche und der Ammelner Kapelle. Heute ist der Ammelner Weg eine **wichtige Fuß- und Radwegeverbindung** zwischen Ahaus und Wüllen, insbesondere für Schüler. Die Kreuzung Ammelner Weg / Hoher Weg (K 20) ist durch Lichtzeichen geregelt, die dem Geh- und Radfahrverkehr auf dem Ammelner Weg gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr auf der K 20 bei Bedarf Vorfahrt gewährt. Im Zuge der verkehrlichen Erschließung ist eine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Ammelner Weg / Hoher Weg (K 20) / Am Kalkbruch erforderlich.
4. Das Plangebiet grenzt im Norden bzw. im Osten an die Straßen **Vredener Dyk (L 560)** und **Hoher Weg (K 20)**. Je nach Abstand der Wohnbebauung zu den v. g. Straßen sind Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete innerhalb des Plangebiets nicht auszuschließen.

5. Im Westen grenzt das Plangebiet an das **Gewerbegebiet Harmate** bzw. an die **Hochspannungsleitung Gronau - Stadtlohn**. Je nach Abstand der Wohnbebauung zu dem Gewerbegebiet sind schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete innerhalb des Plangebiets bzw. immissionsschutzrechtlich bedingte Einschränkungen der Gewerbebetriebe nicht auszuschließen.

In einem ersten Schritt sind **3 Szenarien** erstellt worden:

Szenario A: Maximierung der Wohnbaufläche

- Anpassung an die Ziele der Raumordnung nicht gegeben
- Bauliche Fassung der Ortseingänge bzw. des Siedlungsrandes
- Verlust der Wahrnehmbarkeit der Ortslage/Dorfmitte von Außen durch Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle

Szenario B: Minimierung der Wohnbaufläche unter Berücksichtigung ausreichender Immissionsabstände

- kein aktiver Lärmschutz erforderlich
- naturnaher, ländlicher Siedlungsrand
- Erhalt der Wahrnehmbarkeit der Ortslage/Dorfmitte von Außen
- Stärkung der dörflichen Struktur

Szenario C: Angepasste Wohnbaufläche unter Wahrung der Dörflichkeit

- Stärkung der Dörflichkeit
- harmonische Ergänzung von Bebauungs- und Erschließungsstruktur
- naturnaher, ländlicher Siedlungsrand
- Verzahnung mit der münsterländischen Parklandschaft
- Lärmschutz durch Abstand, ggf. i. V. m. Maßnahmen an den Gebäuden
- Wahrnehmbarkeit der Ortslage/Dorfmitte von Außen weiter gegeben
- sinnfällige Erweiterung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen möglich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 5. Oktober 2010 den Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans Wüllen Nord in der Fassung des Szenarios C gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

Szenario C ist in Form von **2 Varianten** weiter konkretisiert worden. Die beiden Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen hinsichtlich ihrer inneren verkehrlichen Erschließung. Das Erschließungskonzept der Variante A basiert auf dem Prinzip der Schleifenstraßen, Variante B auf dem Prinzip der Stichstraßen. Beiden Varianten gemein ist die verkehrliche Anbindung des Plangebiets

- an die Straße Vredener Dyk (L 560) über die vorhandene Anschlussstelle Friedmate sowie
- an die Straße Hoher Weg (K 20) über eine neue Erschließungsstraße unter Beibehaltung einer räumlich abgesetzten, lichtzeichengeregelten Überquerungsstelle für Fußgänger und Radfahrer.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 29. Februar 2012 den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans in der Fassung der **Variante A** gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

Auf der Grundlage von Variante A ist in einem abschließenden Arbeitsschritt der **städtebauliche Rahmenplan** erstellt worden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 14. November 2012 den städtebaulichen Rahmenplan Wüllen Nord gebilligt.

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Wüllen zwischen der Straße Vredener Dyk (L 560), dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Lange Straße, der Andreasstraße sowie dem Gewerbegebiet Harmate. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6 ha.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** stellt

- die für die Bebauung vorgesehene Flächen als Wohnsiedlungsbereich,
- die nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Freiraum

dar, d. h. die Planungsabsichten der Stadt sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

5.2 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche dar. 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

Die Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

An das Plangebiet grenzen

- im Norden die Straße Vredener Dyk (L 560) sowie die Sportanlagen des TuS Wüllen 1920 e. V.; die Sportanlagen sind im Bebauungsplan Nr. 38 Teil 1 - Freizeitanlagen Ork-Sticke - als Sportplatz festgesetzt.
- im Osten überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen; im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- im Süden Wohngebiete; die für die Bebauung vorgesehene Flächen sind in den Bebauungsplänen Nr. 33 Teil 1 – Ortsteil Wüllen – und Nr. 34 – Achter Loog - als WA-Gebiet festgesetzt.
- im Westen die Hochspannungsleitung Gronau – Stadtlohn sowie das Gewerbegebiet Harmate; die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 40 Teil 2 – Harmate – als GE-Gebiet mit immisionsschutzrechtlich bedingten Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

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 Folgendes bestimmt:

1. Die Arten von Nutzungen, die nach § 4 (3) BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Text Nr. 1)

Durch den Ausschluss der o. a. Nutzungen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO soll verhindert werden, dass das WA-Gebiet, unter Berücksichtigung seines ortstypischen Einfamilienhauscharakters, durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen, in Anspruch genommen wird, die

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

2. Die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur entlang der Andreasstraße zulässig (siehe Text Nr. 2).

Die v. g. Nutzungen haben, auch soweit sie der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, i. d. R. einen Einzugsbereich, der über die unmittelbar angrenzende Umgebung hinausgeht. Mit der Größe des Einzugsbereichs steigt der motorisierte Ziel-/Quellverkehr und die damit typischerweise verbundenen Belästigungen. Durch die Gliederung nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO sollen diese, tendenziell verkehrsintensiveren Nutzungen aus dem Inneren des WA-Gebiets – im Bebauungsplan als WA¹ gegliedert - herausgehalten und entlang der Straßen untergebracht werden, die nach Lage und Zweckbestimmung dazu geeignet sind, die mit den o. a. Nutzungen verbundenen Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen, ohne Belästigungen zu verursachen.

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. 4).

Die Festsetzung nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist u. a. erforderlich, um die Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB, 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. 5). 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 ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als zweigeschossiges Gebäude wahrgenommen,
- 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 in dem WA-Gebiet das **zweite Vollgeschoss nur im Dachraum** errichtet werden kann.

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. 6 (1) Satz 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 Geländeoberhöhe bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden

1. die Traufwandhöhe,
2. untergeordnete Gebäudeteile.

Die Abweichung von der Festsetzung über die Traufwandhöhe soll, ggf. i. V. m. der Zulässigkeit einer Abweichung von der Festsetzung über die äußere Gestaltung der Dächer, **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. 6 (1) Satz 2).

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. Die Festsetzungen über öffentliche Parkflächen und Baumstandorte auf den Straßenverkehrsflächen bleiben unberührt (siehe Text Nr. 6.1).

1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind **ausschließlich** durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 (1) Altern. 2 BauNVO). Die dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde liegende Grundstücksparzellierung ist berücksichtigt.

Um die dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde liegende städtebauliche Ordnung sicherzustellen, lehnen sich die überbaubaren Grundstücksflächen eng an die vorgesehenen Wohngebäude 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. 7). 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. 9).

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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.

1.21 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. die Dachneigung größer 35° ist,
2. ihre Gesamtbreite je Dachfläche die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet und
3. ihr Abstand zur seitlichen Dachkante mindestens 2,0 m beträgt;

die Anordnung mehrerer Dachgauben in der Vertikalen ist unzulässig (siehe Text Nr. 21 (1)).

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 ausnahmsweise eine Abweichung von der Festsetzung über das Mindestmaß der Dachneigung von 35° um bis zu 10° zugelassen werden (siehe Text Nr. 21 (2) Satz 1). Die Abweichung soll, i. V. m. der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe (siehe Text Nr. 21 (1) Satz 2), **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.

Zur Sicherung der Planungsziele und um flächenextensive Bauweisen wie beispielsweise Gebäude im Bungalowstil zu verhindern ist die Abweichung nach Text Nr. 21 (2) Satz 1 nur zulässig

1. in Verbindung mit einer ausnahmsweise zulässigen Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe in Text Nr. 6 (2) Nr. 1 und
2. soweit durch die ausnahmsweise zulässige Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe die Festsetzung über die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses in Text Nr. 5 berührt ist.

Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitte in Text Nr. 21 (1) bleibt unberührt.

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. 16).

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 sowie zu klassifizierten Straßen 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. 22).

Einfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen – ausgenommen klassifizierte Straßen – sind aus gestalterischen Gründen nur als Hecken zulässig. Für die Hecken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. (siehe Text Nr. 23).

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 Am Spieker** liegt an der Stadtlohner Straße; die fußläufige Entfernung beträgt 8 bis 12 Minuten. Die Haltestelle wird u. a. von der R 76 bedient. Die Entfernung mit dieser Linie zum **Busbahnhof Ahaus** bzw. **Bahnhof Ahaus** beträgt ca. 8 Minuten.

Schienenverkehr

- entfällt -

1.112 Individualverkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist als Teil des städtebaulichen Rahmenplangebiets Wüllen Nord wie folgt an das Netz der örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie das Netz des überörtlichen Verkehrs angebunden:

- an die Straße Vredener Dyk (L 560) über die vorhandene Anschlussstelle Friedmate,
- an die Straße Hoher Weg (K 20) über eine neue Erschließungsstraße unter Beibehaltung einer räumlich abgesetzten, lichtzeichengeregelten Überquerungsstelle für Fußgänger und Radfahrer.

Darüber hinaus ist das Plangebiet mittelbar über die Andreasstraße an die Straßen Vredener Dyk (L 560) und Stadtlohner Straße (L 572) angebunden.

Bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist insbesondere die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer auf dem Ammelner Weg zu berücksichtigen. Der Ammelner Weg geht zurück auf eine historische Wegeverbindung zwischen der St. Andreas Kirche und der Ammelner Kapelle. Heute ist der Ammelner Weg eine wichtige Radwegeverbindung zwischen Ahaus und Wüllen, insbesondere für Schüler. Die Straße Ammelner Weg mündet ca. 50 m südlich der Einmündung Am Kalkbruch in die Straße Hoher Weg (K 20). Der baulich abgesetzte, kombinierte Geh- und Radweg kreuzt die K 20 und führt als selbstständig geführter Geh- und Radweg durch das Baugebiet Am Kalkbruch in Richtung Ahaus. Die Stelle, an der der Geh- und Radweg die K 20 kreuzt, ist durch Lichtzeichen geregelt, die dem Fußgänger- und Radfahrverkehr auf dem Ammelner Weg gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr auf der K 20 bei Bedarf Vorfahrt gewährt. Der Bedarfsfall wird über Videodetektoren gesteuert.

Um die Verkehrssicherheit der Radfahrer auf dem Ammelner Weg zu verbessern, soll die Trennung von Kraftfahrzeug- und Radfahrverkehr beibehalten und soweit wie möglich ausgebaut werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe kommen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets **zwei Varianten** in Betracht:

1. Anbindung des Plangebiets ausschließlich an die L 560 über die vorhandenen Anschlussstellen Friedmate und Sticke (Variante 1)

Die Straße Friedmate mündet in Höhe der Zufahrt zu den Sportanlagen in die L 560. Ein leistungsfähiger Ausbau des Knotenpunktes L 560/Friedmate wäre geeignet

- den Ammelner Weg vom Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten,
- den Ammelner Weg zwischen der Einmündung Grüner Weg und der K 20 für den Kraftfahrzeugverkehr zu sperren und auf eine kraftfahrzeugfähige Einmündung in die K 20 zu verzichten.

Die Aussagen gelten sinngemäß für den Knotenpunkt L 560/Sticke. Die Straße Sticke mündet in Höhe der Stelle in die L 560, an der die Hochspannungsleitung Gronau – Stadtlohn die L 560 kreuzt.

Mit dieser Planungsvariante könnte für Fußgänger und Radfahrer die größtmögliche Verkehrssicherheit auf dem Ammeler Weg erreicht werden. Der Verzicht auf einen Anschluss des Plangebiets an die Straße Hoher Weg (K 20) führt allerdings zu einer verkehrlichen Mehrbelastung sowohl auf dem innergebietlichen Erschließungsnetz wie auch auf den umliegenden Verkehrsstraßen.

2. Anbindung des Plangebiets an die L 560 und an die K 20 (Variante 2) über eine neue Erschließungsstraße unter Beibehaltung einer räumlich abgesetzten, lichtzeichengeregelten Überquerungsstelle für Fußgänger und Radfahrer.

Ziel dieser Variante ist es, die neue Einmündung in die K 20 soweit vom Ziel-/Quellverkehr des Plangebiets zu entlasten, dass der verbleibende Kraftfahrzeugverkehr über einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt abgewickelt werden kann. Aus diesen aber auch aus anderen Gründen soll das Plangebiet zusätzlich an die L 560 angebunden werden. Mehrere Anschlussstellen führen zu einer gleichmäßigeren Verteilung des Ziel-/Quellverkehrs.

Im Interesse belastbarer Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Planung wurde das Ingenieurbüro blanke ambrosius, Bochum mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt². Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Unter verkehrlichen Gesichtspunkten ist eine Kfz-fähige Erschließung der geplanten Wohnbauflächen über zwei Anschlusspunkte (Vredener Dyk und Hoher Weg) gegenüber einer ausschließlichen Anbindung an die Straße Vredener Dyk (L 560) zu präferieren.
2. Die Notwendigkeit für einen Ausbau des Knotenpunktes Vredener Dyk (L 560) / Friedmate unter Beibehaltung der Vorfahrtsregelung, insbesondere durch die Anlage von separaten Linksabbiegespuren in der Straße Vredener Dyk, ergibt sich unabhängig von den Erschließungsvarianten.
3. Im Falle einer zusätzlichen Anbindung des Plangebiets an die Straße Hoher Weg (K 20) ist der Ammeler Weg in Höhe der Einmündung Zum Kalkbruch anzubinden und zu einer Kreuzung auszubauen, wobei in allen Knotenpunktzufahrten unter Leistungsaspekten jeweils kombinierte Fahrspuren ausreichen.
4. Für die möglichen Anbindungen an die Straßen Vredener Dyk (L 560) und Hoher Weg (K 20) kann eine ausreichende Leitungsfähigkeit gewährleistet werden.
5. Der Knotenpunkt Vredener Dyk (L 560) / Sticke ist im bestehenden Ausbauzustand für beide Erschließungsvarianten und unabhängig von einer Realisierung der Teilumfahrung Süd weiterhin mit Vorfahrtsregelung als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind den von der Planung berührten Straßenbulasträgern am 11. Oktober 2011 vorgestellt und erläutert worden. Im Ergebnis ist Folgendes festzuhalten:

1. Die Anbindung des Plangebiets an die K 20 über eine neue Erschließungsstraße unter Beibehaltung einer räumlich abgesetzten, lichtzeichengeregelten Überquerungsstelle für Fußgänger und Radfahrer wird unter der Voraussetzung gebilligt, dass
 - die neue Einmündung des Ammeler Wegs – wie im Plan vorgesehen - in Höhe der Einmündung Zum Kalkbruch angebunden wird und
 - auf eine Signalisierung dieses neuen Kreuzungspunktes verzichtet werden kann – was durch die Verkehrsuntersuchung bestätigt wird.

Die Herstellung eines lichtzeichengeregelten, neuen Kreuzungspunktes unter Beibehaltung einer räumlich abgesetzten, ebenfalls lichtzeichengeregelten Überquerungsstelle für Fußgänger und Radfahrer kommt aus Sicht des Straßenbulasträgers der K 20 nicht in Betracht. Alternativ sind die Trassen sämtlicher Verkehrsarten in einem Kreuzungspunkt zusammenzuführen. Eine derartige Planung ist unter verkehrlichen Gesichtspunkten zwar möglich, unter städtebaulichen Gesichtspunkten aber nicht vertretbar, da sie die Führung einer gewachsenen Geh- und Radwegeverbindung unwiederbringlich zerstört.

² Städtebaulicher Rahmenplan Wüllen Nord der Stadt Ahaus – Verkehrsuntersuchung. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von blanke ambrosius, Bochum. Bochum, Juli 2011 (siehe Anlage 1)
Städtebaulicher Rahmenplan Wüllen Nord der Stadt Ahaus – Anhang zur Verkehrsuntersuchung. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von blanke ambrosius, Bochum. Bochum, Juli 2011 (siehe Anlage 2)

2. Die Anbindung des Plangebiets an die L 560 wird unter der Voraussetzung gebilligt, dass die Anschlussstelle Stickte auf den Geh- und Radfahrverkehr beschränkt bleibt.

Die Bedingung ist unter verkehrlichen wie städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, weil

- die Straße Stickte für die verkehrliche Anbindung des Plangebiets nur von untergeordneter Bedeutung ist,
- die Kosten für den Ausbau der Straße zu einer Erschließungsstraße
 - voraussichtlich in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen,
 - nicht über Erschließungsbeiträge refinanzierbar sind.

Zwischenzeitlich sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung folgender, veränderter Rahmenbedingungen noch einmal überprüft werden:

- Beschränkung der Anschlussstelle Stickte auf den Geh- und Radfahrverkehr
- ANALYSE-Zählwerte des Verkehrsentwicklungsplans
- Allgemeine Verkehrsentwicklung
- Siedlungsentwicklung gemäß dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans

Danach haben die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, auch unter Berücksichtigung der v. g. veränderten Rahmenbedingungen, die tendenziell zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung an den in Rede stehenden Knotenpunkten führen, Bestand.

Die verkehrlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplans auf die v. g. Knotenpunkte sind vergleichsweise gering. Daher werden die Knotenpunkte erst i. V. m. der Durchführung des nächsten Planungsabschnitts ausgebaut.

Innere Erschließung

Die Straßen im städtebaulichen Rahmenplangebiet haben ausschließlich Erschließungsfunktion, d. h. im Vordergrund steht die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grundstücke für alle Verkehrsarten; Straßen mit Verbindungsfunktion sind nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung im Inneren des Plangebiets erfolgt über die Straße Andreasstraße, in die wiederum ein schleifenstraßenförmiges Netzelement niederer Ordnung einmündet.

Die Straßen in dem Wohngebiet sind allerdings nicht nur Verkehrsraum, der der Erschließung der Grundstücke dient, sondern auch städtebaulicher Raum mit Aufenthalts- und Freiraumfunktionen für die Anlieger:

- In der Schleifenstraße dominieren die nichtverkehrlichen Nutzungen. Dementsprechend ist die Straße als *Verkehrsberuhigter Bereich* festgesetzt. Der Ausbau dieser Straße soll sich am Mischungsprinzip orientieren.
- Die Andreasstraße ist nach Länge, Führung und Verkehrsstärke nicht als verkehrsberuhigter Bereich geeignet. Allerdings soll sich der Verzicht auf vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen an den Einmündungen verkehrsberuhigend auf die Fahrgeschwindigkeit in der Andreasstraße auswirken. Zur Sicherung der Regelung "Rechts vor Links!" enden die verkehrsberuhigten Bereiche ca. 30 m vor der jeweiligen Einmündung in die Andreasstraße.

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.

Maßgeblich für den **Ausbau der Straßen, Wege und Plätze** ist die dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende Straßenvorplanung³. Die Darstellungen sind als Festsetzungen (Parkflächen, Baumstandorte, Straßenbegleitgrün, usw.) in den Bebauungsplan übernommen, soweit dies zur Sicherung der Straßenvorplanung erforderlich ist. Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist, auf der Grundlage des dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegenden Grundstücksplans⁴, berücksichtigt.

³ Der Straßenvorplanung ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs.

⁴ Der Grundstücksplan ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs.

Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Die Schleifenstraße ist über einen selbstständig geführten Fuß- und Radweg an den überörtlichen Fuß- und Radweg in Verlängerung der Lange Straße angebunden.

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. 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 auf den Baugrundstücken herzustellen.

- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Angesichts der nachteiligen Auswirkungen von Stellplätzen und Garagen auf die Wohngärten, die regelmäßig auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke angelegt werden, ist die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen 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. 8 Satz 1).

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung ist ein Überschreiten

- der seitlichen Baugrenzen bis an die Nachbargrenze⁵,
- der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m

zulässig, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (siehe Text Nr. 8 Satz 2).

- Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, die unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden sollen

Stellplätze und Garagen, die in Senkrechtaufstellung unmittelbar an eine öffentliche Straße angeschlossen sind, können

- die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs, insbesondere durch rückwärts ausparkende Kraftfahrzeuge, sowie
- die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes

erheblich beeinträchtigen. Letzteres gilt insbesondere für Stellplatzanlagen, deren Einstellplätze mehr oder weniger über die gesamte Grundstücksbreite angeordnet sind. Aus diesem Grunde sind derartig angeordnete Stellplätze und Garagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 3 Satz 1), d. h. Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich über eine Zufahrt zu erschließen. Sollen auf einem Grundstück mehrere Stellplätze und Garagen hergestellt werden, sind diese nur zulässig, wenn sie zu einer Sammelanlage zusammengefasst und über eine Zufahrt erschlossen werden. Zu Vermeidung einer Übermaßregelung ist die Vorschrift auf Baugrundstücke beschränkt, auf denen mehr als zwei Stellplätze oder Garagen hergestellt werden sollen, d. h. bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/Wohnung sind Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen von der Regelung nicht berührt (siehe Text Nr. 3 Satz 2).

⁵ **Nachbargrenze** i. S. dieser Festsetzung sind alle Grenzen eines Baugrundstücks zu unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken, nicht jedoch zu Freiflächen wie Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen, usw.

1.2 Ver- und Entsorgung

1.21 Wasserversorgung

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

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.

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. Gem. § 58 LWG ist die Planung zur Erstellung der Schmutzwasserkanalisation der oberen Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Münster anzuzeigen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird, entsprechend der Zielsetzung in § 51a (1) LWG, über eine separate Kanalisation gesammelt und über den vorhandenen Regenwasserhauptsammler (RW-Hauptsammler) in dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße Lange Straße ortsnah in das Verbandsgewässer 9200 eingeleitet. Ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt oder ungedrosselt in den RW-Hauptsammler eingeleitet werden kann, ist hydraulisch und genehmigungsrechtlich noch zu prüfen. Gem. § 58 (1) LWG ist die Planung zur Erstellung der Regenwasserkanalisation der unteren Wasserbehörde beim Kreis Borken anzuzeigen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Zuständig ist die untere Wasserbehörde beim Kreis Borken.

Maßnahmen zur dezentralen Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind nicht vorgesehen. Nach dem vorliegenden Bodengutachten⁶ lassen der geringe Grundwasserflurabstand sowie die bindigen Bodenschichten eine Versickerung nicht zu. Der Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser gilt uneingeschränkt (§ 9 (5) Satz 2 EWS).

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

⁶ Stadt Ahaus. Erschließung der nördlichen Erweiterung der Ortslage Wüllen. Baugrunduntersuchungen. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Hinz Ingenieure GmbH, Münster. Münster, 15.09.2015 (siehe Anlage 3)

1.23 Energieversorgung

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

Nach Angaben der Stadtwerke Ahaus GmbH ist zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität die Errichtung einer **Ortsnetzstation** erforderlich. Der vorgesehene Standort ist unter städtebaulichen und versorgungstechnischen Gesichtspunkten geeignet. Die für die Errichtung der Ortsnetzstation erforderliche Fläche einschl. der nach § 6 BauO NRW notwendigen Abstandflächen ist im Bebauungsplan als Versorgungsfläche - Elektrizität - Ortsnetzstation (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) festgesetzt.

1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Telekommunikationsdienstleistungen

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

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 nächstgelegene **Wertstoffsammelanlage** befindet sich an der Andreasstraße.

1.3 Grünanlagen

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung den Anforderungen des Brandschutzes entspricht.

3. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

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

Die fußläufige Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs an der Stadtlohner Straße beträgt ca. 10 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 Umweltbericht⁷ dargelegt.

2. Auswirkungen auf sonstige Belange

2.1 Land- und Forstwirtschaft

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans werden **landwirtschaftliche Betriebsflächen** in Anspruch genommen.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke

In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

1. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ist durch die einschlägigen Bedarfsprognosen, die dem neu aufgestellten Regionalplan als auch dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan zugrunde liegen, grundsätzlich anerkannt.
2. Flächen im Innenbereich, die zeitnah für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung mobilisiert werden können, stehen im Ortsteil Wüllen nachweisbar nicht zur Verfügung.
3. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im Bereich von 25 – 50, d. h. die Böden haben nur ein geringes bis mittleres ackerbauliches Ertragspotential.

Vor diesem Hintergrund ist – auch unter Berücksichtigung der Grundsätze in § 1a (2) BauGB – die zusätzliche Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche für Siedlungszwecke vertretbar.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. In diesem Zusammenhang wird angeregt, für notwendige Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB sind vorgesehen

1. innerhalb des Plangebiets
 - a) auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,
 - b) auf den Flächen nördlich der Wohnbaufläche
2. außerhalb des Plangebiets auf den Flächen östlich des Plangebiets, soweit diese Flächen nach dem städtebaulichen Rahmenplan dauerhaft als Freiraum erhalten bleiben.

Für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Nach dem derzeitigen Planungsstand sollen die Flächen überwiegend in extensives Grünland umgenutzt werden, d. h. die Flächen bleiben der Landwirtschaft – wenn auch mit Einschränkungen – erhalten. Andererseits sind die Flächen nach Lage, Art und Umfang in besonderer Weise geeignet, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise sowie das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen.

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

⁷ Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im Februar 2016 (siehe Anlage 4)

2.2 Überörtlicher Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straßen **L 560 (Vredener Dyk)**. Der Strassenabschnitt der L 560, der durch den Bebauungsplan berührt ist, liegt **außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt**.

Ausbau des Knotenpunktes L 560 / Friedmate

Das Plangebiet soll u. a. über die Straße Friedmate an das Netz des überörtlichen Straßenverkehrs angebunden werden. Die Notwendigkeit für einen Ausbau des Knotenpunktes L 560 / Friedmate unter Beibehaltung der Vorfahrtsregelung, insbesondere durch die Anlage von separaten Linksabbiegespuren in der Straße Vredener Dyk, ergibt sich unabhängig von der Anbindung des neuen Baugebiets. Der Straßenbaulastträger der L 560 hat im Rahmen einer Besprechung am 11. Oktober 2011 der Anbindung des Plangebiets an die L 560 unter der Voraussetzung gebilligt, dass die Anschlussstelle Sticke auf den Geh- und Radfahrverkehr beschränkt bleibt (siehe in Einzelnen C.1.112).

Bauliche Anlagen an Straßen (§ 25 StrWG NRW)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb der **Anbaubeschränkungszone** nach § 25 (1) Nr. 1 StrWG NRW. Die **verkehrliche Erschließung** der an die L 560 bzw. K 20 angrenzenden Flächen erfolgt nicht über die v. g. Straßen, sondern über die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets.

2.3 Trinkwasserversorgung

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung ist zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Maßgeblich ist die Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick vom 19. Januar 2009. Begünstigter Unternehmer i. S. des § 15 (1) Landeswassergesetz (LWG) ist die Stadtwerke Ahaus GmbH (Stadtwerke).

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III⁸. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets bzw. der Wasserschutzzone ist nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung im Wasserschutzgebiet weisen die Stadtwerke auf Folgendes hin:

"Auf den Flächen im städtebaulichen Rahmenplangebiet werden im Mittel ca. 39.000 m³ Grundwasser pro Jahr neu gebildet. Durch die Umwandlung der Flächen zu Siedlungszwecken i. V. m. der bislang übliche Ableitung des Niederschlagswassers verringert sich die Neubildungsmenge um ca. 29.000 m³. Dies stellt eine weitere Verringerung der Grundwasserneubildungsmenge im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick dar. Im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick sind in den letzten Jahren ca. 43 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen worden. Durch diese Umnutzung sind bereits 125.000 m³ Grundwasserneubildung pro Jahr verloren gegangen.

Die Grundwasserneubildungsmenge im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick beträgt z. Zt. noch 1.975.000 m³/a. Die Gesamtsumme der erlaubten Grundwasserentnahmen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf 1.972.000 m³/a. Damit sind innerhalb des Einzugsgebiets keine Grundwasserreserven mehr vorhanden, das Grundwasserdargebot ist ausgeschöpft. Die zusätzliche Verringerung des Dargebots um 29.000 m³ i. V. m. der Durchführung des städtebaulichen Rahmenplans Wüllen Nord führt bei gleichbleibenden Entnahmemengen zu einer Überbewirtschaftung des Grundwasserleiters, was nach Artikel 4 der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) nicht zulässig ist. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des Einzugsgebiets der Wassergewinnungsanlage Ortwick hat daher letztlich die Kürzung der bewilligten Fördermenge zur Folge."

⁸ Nach § 1 (2) Wasserschutzgebietsverordnung gliedert sich das Wasserschutzgebiet in die Weitere Zone (Zone III), die Engere Zone (Zone II) und den Fassungsbereich (Zone I).

Auf Grund der skizzierten, sich stetig verschlechternden wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens in einem Bodengutachten⁹ untersucht worden. Die Untersuchung bezieht sich sowohl auf die Flächen im Plangebiet als auch auf die Flächen östlich des Plangebiets, soweit diese nach dem städtebaulichen Rahmenplan dauerhaft als Freiraum erhalten bleiben sollen. Danach ergibt sich ein zweigeteiltes Bild:

1. Die **Flächen im Plangebiet** sind gekennzeichnet durch einen geringen Grundwasserflurabstand sowie lehmhaltige Bodenschichten, d. h.:
 - a) Die Flächen im Plangebiet tragen nicht bzw. nur geringfügig zur Grundwasserneubildung bei.
 - b) Eine dezentrale **Versickerung** des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist **nicht möglich**.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodengutachtens lässt die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Verringerung der Grundwasserneubildung mit nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung erwarten.

2. Die **Flächen östlich des Plangebiets** sind grundsätzlich **für eine Versickerung geeignet**. Daher soll auf diesen Flächen das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten, südlich angrenzenden Wohngebiet sowie den benachbarten Bestandsgebieten gesammelt und zur Versickerung gebracht werden. Gleichzeitig dient das Versickerungsbecken als Regenrückhaltebecken, da die Rückhaltekapazität des sog. Schweinesees nördlich der L 560 weitgehend erschöpft ist.

Eine **Vorbehandlung des Niederschlagswassers** ist – unter Berücksichtigung des Herkunftsbereichs – nach gegenwärtigem Planungsstand nicht erforderlich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde der Kategorie I (unbelastet) i. S. von Anlage 1 des einschlägigen Runderlasses¹⁰ zugeordnet. Nach Ziff. 2.2 des v. g. Runderlasses kann unbelastetes (= unverschmutztes) Niederschlagswasser grundsätzlich ohne Vorbehandlung in oberirdische Gewässer eingeleitet werden (Satz 1). Dies gilt auch dann, wenn die Einleitungsstelle in das Fließgewässer im Wasserschutzgebiet (bzw. Wassergewinnungsgebiet) liegt oder das Fließgewässer in seinem weiteren Fließweg Wasserschutzzonen durchfließt, solange in der jeweils festgesetzten Schutzonenverordnung nichts anderes geregelt ist (Satz 2). Eine Versickerung kann gemäß Ziffern 14.1 und 15 des "§ 51a-Erlasses"¹¹ durchgeführt werden (Satz 3). Allerdings kann für die Zukunft eine Verschärfung der v. g. Bestimmungen i. S. einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers nicht ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit, der Versickerungsanlage ein Regenklärbecken vorzuschalten ist flächenmäßig berücksichtigt.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt. auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

⁹ Stadt Ahaus. Erschließung der nördlichen Erweiterung der Ortslage Wüllen. Baugrunduntersuchungen. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Hinz Ingenieure GmbH, Münster. Münster, 15.09.2015

¹⁰ Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 26.5.2004. MBl. NRW 2004, S. 583

¹¹ Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a des Landeswassergesetzes. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 18. Mai 1998. MBl. NRW. 1998 S. 654, ber. 1998 S. 918

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.

3. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächenanteil	
	m ²	%
Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)		
WA-Gebiet	17.676	
Straßenverkehrsflächen	3.500	
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	41.092	
Versorgungsflächen	25	
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)		
Gesamtfläche	62.293	100,00