

Sitzungsvorlage Nr. V/2007/0478

Zuständig: Stadtplanungsamt
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 12.03.2007

Beratungsfolge

Rat	19.04.2007	TOP: 6.3	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	04.12.2000	TOP: 2	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	29.03.2007	TOP: 3	öffentlich
Rat	19.04.2007	TOP: 4.5	öffentlich

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 2 - Südstraße -;
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

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

Der Bebauungsplan Nr. 45 Teil 2 – Südstraße – Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Der städtebauliche Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 2 – Südstraße – Abschnitt 1 wird gebilligt.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist kurzfristig die weitere Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich. Die Grundstücke im Bereich des Baugebiets Schulze Icking sind mehrheitlich vergeben. Sonstige Flächen, die geeignet sind, den Wohnungsbau i. S. des § 1 WoFG zu fördern, stehen nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Wohnbauland ist vorgesehen, die z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Südstraße der Wohnbebauung zuzuführen. Die Nutzung der in Rede stehenden Flächen als Wohnstandort ist grundsätzlich geeignet, die bestehenden Wohngebiete als auch die Ortslage Wessum insgesamt in städtebaulich sinnvoller Weise zu arondieren.

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Wessum (Gemarkung Wessum Fluren 64 und 65 tlw., Gemarkung Wüllen Flur 9 tlw.) zwischen den Sportanlagen des Sportvereins Union 1920 Wessum e. V., der Südstraße sowie dem Gewässer 1740 des Wasser- und Bodenverbandes Mittleres Aagebiet.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Ausschuss hat sich am 4. Dezember 2000 erstmalig mit dem städtebaulichen Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 2 – Südstraße - befasst. In diesem Zusammenhang wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt einstimmig den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 Teil 2 - Südstrasse - in der Fassung der Variante III.

Die Verwaltung wird beauftragt zu klären, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung für den Planungsbereich vereinbar sind. Das Ergebnis soll erneut dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vorgestellt werden.“

Zuvor hatte der Rat der Stadt am 29. November 2000 beschlossen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 2 – Südstraße – bis zum Abschluss der Grundstücksverhandlungen zurückzustellen und die Verwaltung beauftragt zu klären, ob und in welchem Umfang die Eigentümer bereit sind, Flächen an die Stadt Ahaus zu verkaufen.

Im Zusammenhang mit den v. g. Beschlüssen stellt sich der Sachstand wie folgt dar:

1. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Wessum ist mehrfach mit der Bezirksplanungsbehörde besprochen worden. Im Rahmen dieser Besprechungen wurde
 - die Notwendigkeit für die Ausweisung zusätzlicher, über die bisherige Darstellung im Gebietsentwicklungsplan hinausgehender Wohnbauflächen,
 - die Eignung der in Rede stehenden Fläche,grundsätzlich anerkannt. Unter Bezugnahme auf diese Abstimmungsgespräche hat die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 21. Januar 2002 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt erhoben werden.
2. Mit einem Teil der Grundstückseigentümer konnten zwischenzeitlich Grundstücksverträge geschlossen bzw. ausgehandelt werden¹, die der »Richtlinie zur zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Ahaus« entsprechen.

Im Hinblick auf die weitere Planung sind darüber hinaus folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

1. Westlich des Plangebiets liegen die Sportanlagen des Sportvereins Union 1920 Wessum e. V. mit Fußball- und Tennisspielfeldern sowie dem Nutzungszweck dienenden baulichen und sonstigen Anlagen wie Umkleide- und Sanitärräume, Räume für die Lagerung von Sport- und Spielgeräten, Zuschaueranlagen und Stellplätzen. Aufgrund der räumlichen Nähe sind
 - schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete innerhalb des Plangebiets bzw.
 - immissionsschutzrechtlich bedingte Einschränkungen des Spielbetriebs auf dem Sportgelände

nicht auszuschließen. Zur Vermeidung wechselseitiger Beeinträchtigungen soll entlang der Grenze zum Sportgelände eine Lärmschutzwand errichtet werden.

¹ siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage und Niederschrift über die nichtöffentlichen Sitzungen des Rates der Stadt am 25.04.2002 (TOP 3.3), 08.06.2004 (TOP 2.1), 24.08.2006 (TOP 2.4) und 27.09.2006 (TOP 2.5).

2. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist für den Flörbach ein **Überschwemmungsgebiet** (§ 32 WHG) festgesetzt. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit den Regelungen der Überschwemmungsgebietsverordnung grundsätzlich vereinbar.

Darüber hinaus ist in den zur Überschwemmungsgebietsverordnung für die Ahauser Aa und Nebengewässer gehörenden Unterlagen im nordöstlichen Teil des Plangebiets eine **rückgewinnbare Überschwemmungsfläche**² dargestellt. Die Darstellung ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen und bei Überplanung als Baufläche ggf. auszugleichen.

Auf der Grundlage des am 4. Dezember 2000 beschlossenen städtebaulichen Entwurfs soll nunmehr für den Teil des Plangebiets, in dem mit den Grundstückseigentümern eine Einigung erzielt werden konnte, verbindliches Baurecht für ca. 50 Baugrundstücke geschaffen werden.

Diese Vorgehensweise entspricht im Übrigen der Bedingung der Bezirksplanungsbehörde, die Planung, entsprechend dem Bedarf, abschnittsweise umzusetzen.

Lage und Abgrenzung des Teilgebiets sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Der städtebauliche Entwurf wird in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Anlagen

Anlage 01 – Lageplan

² **Rückgewinnbare Überschwemmungsflächen** sind Flächen, die nach Prüfung im Einzelfall geeignet sind, durch entsprechende Maßnahmen wieder zum Überschwemmungsgebiet zu werden (ermittelt für HQ₁₀₀).