



STADT AHAUS

STADT AHAUS

DIE BÜRGERMEISTERIN

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 53
- Markemoote -
Abschnitt 1
der Stadt Ahaus
(Entwurf)

Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB

Datum: Juni 2018

Bearbeitet: Althaus

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
Anlagen	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	6
5. Planungsvorgaben	6
5.1 Raumordnung und Landesplanung	6
5.2 Bauleitplanung	6
5.3 Sonstige Planungsvorgaben	6
B. Städtebauliche Planung	7
1. Ausweisung eines Wohngebietes	7
1.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke	7
1.11 Art der baulichen Nutzung	7
1.12 Maß der baulichen Nutzung	7
1.13 Bauweise	9
1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
1.15 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
1.21 Dächer	10
1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	11
1.31 Gärten	11
1.32 Vorgärten	11
1.33 Einfriedungen	11
2. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	12
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	13
1. Erschließung	13
1.1 Verkehr	13
1.11 Fließender Verkehr	13
1.111 Öffentlicher Personennahverkehr	13
1.112 Individualverkehr	13
1.2 Ver- und Entsorgung	14
1.21 Wasserversorgung	14
1.22 Abwasserbeseitigung	14
1.23 Energieversorgung	15
1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen	15
1.25 Abfallentsorgung	15
1.3 Grünanlagen	15
2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung	16
2.1 Rettungsdienst	16
2.2 Feuerschutz	16
3. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	16
D. Auswirkungen der Planung	17
4. Umweltauswirkungen	17
4.1 Schutzgut Mensch	17
4.11 Gesundheit	17
4.12 Freizeit und Erholung	19
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
4.21 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz	19
4.22 Besonderer Arten- und Biotopschutz	19
4.23 Schutzgut Boden	20
4.24 Schutzgut Wasser	20
4.25 Schutzgut Klima / Luft	20
4.26 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter	20
5. Auswirkungen auf sonstige Belange	20

5.1	Private Belange.....	20
D.	Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	22
1.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	22
2.	Durchführung und Finanzierung der Planung	22
3.	Flächenbilanz.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan.....	3
----------------------------	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	21
-------------------------------	----

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzprüfung (ASP) zum B-Plan Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1. Erstellt i.A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft. Nordhorn, November 2016
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 in 48683 Ahaus, Ortsteil Ottenstein. Erstellt i.A. der Stadt Ahaus von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH. Gronau, Juli 2017

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

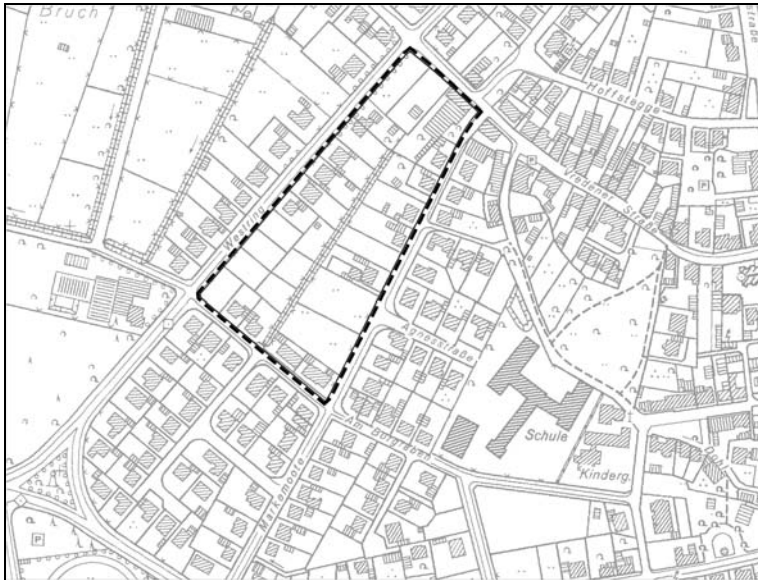
Richtlinie zur zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung in der Stadt Ahaus vom 23. Mai 2002

A. Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung

Der Rat der Stadt hat am 15. Juni 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 aufzustellen.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken (DGK5), eigene Darstellung

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Innenentwicklung.
2. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt; mitzurechnende Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 ist vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Ottenstein und ist in weiten Teilen mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor, das Plangebiet befindet sich somit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Bebauung des Plangebietes ist geprägt durch ortstypische Ein- und Zweifamilienhäuser. **Ortstypisch** für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das i.d.R. selbst genutzte **eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss** als Einzel- oder Doppelhaus.

Mehrere Grundstücke im Plangebiet sind derzeit noch unbebaut. Basierend auf der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialflächen im Rahmen des LEADER-Projektes "RegionAHLes Flächenmanagement", fand im Sommer 2014 eine Befragung der Eigentümer von Baulücken und Grundstücken in möglichen Verdichtungsbereichen statt.

Durch die Befragung und daran anknüpfende Planungswerkstätten kristallisierte sich für den südlichen, bislang unbebauten Bereich ein konkretes Interesse zur Nachverdichtung heraus. Eine in Bebauungsplanentwürfen aus den 1980er Jahren angedachte Stichstraße zur Erschließung des dortigen innen liegenden Bereichs wurde nie umgesetzt. Als Ergebnis der Planungswerkstätten wurde die Weiterverfolgung dieser Planungen und die Umsetzung in einem Bebauungsplan festgehalten.

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken neben den großflächigen Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren verstärkt auch unbebaute oder minder genutzte Flächen in jüngeren Einfamilienhausgebieten in den Fokus von Investoren. Ziel ist es in der Regel, die Flächen deutlich intensiver zu bebauen als dies für Einfamilienhausgebiete ortstypisch ist.

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise zerstört werden.

Dies zeigt sich u.a. in einem Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf einem bislang unbebauten, ca. 700 m² großem Grundstück an der Straße Westring / Ecke Am Burggraben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53– Markemoote – Abschnitt 1.

Die tiefen Grundstücke im Plangebiet i.V.m. den Vorgaben des § 34 BauGB, der hier aufgrund des fehlenden rechtskräftigen Bebauungsplan bislang anzuwenden war, lassen in weiten Teilen eine intensive Bebauung zu. Insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten lässt sich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.R. nicht steuern.

Das o.g. sowie vergleichbare Vorhaben widersprechen dem ursprünglichen Charakter des durch die Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebietes und lassen unerwünschte Umstrukturierungen erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten Planungswerkstätten wurde von den Anliegern ebenfalls der Wunsch geäußert, dass für die Nachverdichtung das Maß der Bebauung auf die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung beschränkt wird. Die formulierten konkreten Bauabsichten der Baulückeneigentümer umfassten ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aus städtebaulicher Sicht sollten daher Mehrfamilienhäuser, insbesondere solche mit kleineren Wohnungen, ihren Standort vorzugsweise im Dorfkern finden. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass andere Funktionen des Dorfkerns, insbesondere die Einzelhandelsfunktion, wegzubrechen drohen, kann die Stärkung der Wohnfunktion auch dazu beitragen, den Dorfkern langfristig zu stabilisieren und zu beleben.

Gleichzeitig nimmt die Zahl der älteren Menschen zu, die alleine oder zu zweit im selbstgenutztem Einfamilienhaus verbleiben. Für Sie kommt ein Verkauf der Immobilie jedoch häufig nicht in Frage, da sie so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben möchten bzw. die angebotenen, sog. altengerechten Wohnungen ihnen keinen gleichwertigen Ersatz für das selbst genutzte Einfamilienhaus darstellen. Dies betrifft sowohl

1. die Lage der Wohnungen, die regelmäßig außerhalb des angestammten Wohnviertels liegen,
2. das Wohngebäude, in dem sich die Wohnungen befinden, das i.d.R. in einer größere Wohnanlage liegt,
3. die Qualität der Wohnungen, die sich nur selten oberhalb des Minimalstandards des sozialen Wohnungsbaus bewegen.

Durch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Schaffung kleinerer Mehrfamilienhäuser (bis zu 4 Wohneinheiten) an geeigneter Stelle im Wohnviertel kann den geänderten Wohnbedürfnissen der ortsansässigen älteren Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend lassen sich für den Bebauungsplan die folgenden Zielsetzungen festhalten:

1. Nachverdichtung des inneren Bereichs durch eine Stichstraße von der Straße Am Burggraben
2. Erhalt der bestehenden Einfamilienhausstruktur
3. Weiterentwicklung der Bebauung unter Berücksichtigung kleinerer Mehrfamilienhäuser

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 erforderlich. Zur Durchführung des Bebauungsplans sind darüber hinaus

1. bodenordnerische Maßnahmen sowie
 2. Erschließungsmaßnahmen
- erforderlich.

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Ottenstein zwischen den Straßen Westring, Vredener Straße, Markemoote und Am Burggraben. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,7 ha.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** stellt das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Ortsteils Ottenstein dar.

Die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.

5.2 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet 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

Das Plangebiet wird überwiegend zur Wohnbebauung genutzt. Einzelne Grundstücke, insbesondere im südlichen Bereich liegen brach. An der Straße Markemoote befindet sich zudem ein Spielplatz. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

An das Plangebiet grenzen

- im Norden Wohngebiete; im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- im Osten Wohngebiete; im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen sind teilweise im Bebauungsplan Nr. 52 – Ortskern Ottenstein – als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt.
- im Süden Wohngebiete; im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- im Westen Wohnbebauung entlang der Straße Am Westring; im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Im Kreuzungsbereich Westring / Lüntener Straße befindet sich zudem ein denkmalgeschützter Bildstock.

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

B. Städtebauliche Planung

1. Ausweisung eines Wohngebietes

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen, unter Berücksichtigung ihrer Lage am Ortsrand sowie der bestehenden Siedlungsstruktur 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.

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 allen WA-Gebieten wie folgt geregelt sein:

- 0,3 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,3 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO überbaut werden,
- 0,4 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 0,6 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. 3 (1)).

Das von den übrigen WA-Gebieten abweichende Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich um

- die im WA5-Gebiet vorhandene bauliche Dichte abzusichern, die im Bereich des Grundstücks Am Burggraben 20-24 die GRZ von 0,3 übersteigt.
- die Bebaubarkeit der Grundstücke im WA2-Gebiet zu sichern. Aufgrund der Zuschnitte der Grundstücksflächen und der erforderlichen Straßenfläche wird die bauliche Dichte in dem WA2-Gebiet über der baulichen Dichte in der Umgebung liegen. Um eine adäquate Bebauung der Einfamilienhausgrundstücke zu gewährleisten, ist daher eine Festsetzung der GRZ von mind. 0,35 erforderlich.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der bestehenden Einfamilienhausstrukturen in ihrer ortstypischen Bauweise. Ortstypisch ist das freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur, einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie gestalterischer Belange ist die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) auf II festgesetzt.

Einschränkend wird für das WA1-, WA2- und WA3-Gebiet 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. 4). 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 Kosten treibend, weil sich die Bauform immer weiter von einer kompakten, tendenziell kostensparenden Bauform entfernt.

Die Festsetzung über die Traufwandhöhe (max. 4,50 m) gewährleistet, dass in dem WA-Gebiet das **zweite Vollgeschoss nur im Dachraum** errichtet werden kann.

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. 5 (1) Satz 2).

Die o.g. Einschränkung der Geschossigkeit bezieht sich nicht auf das WA4- und WA5-Gebiet. Auf eine Einschränkung des zweiten Vollgeschosses wird hier verzichtet,

- um ein städtebaulich sinnvolle Geschossigkeit entlang der Vredener Straße zu ermöglichen: Die Vredener Straße wird im Bereich des Plangebiets und in Richtung Ortskerns u.a. durch eine Bebauung geprägt, bei der das zweite Vollgeschoss nicht unter geneigten Dachflächen errichtet ist. Zur Fortführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im WA4-Gebiet wird auf die o.g. Einschränkung der Geschossigkeit verzichtet.
- um den Bestand im WA5-Gebiet zu sichern: Die Bebauung der Grundstücke Am Burggraben 20-24 und Am Burggraben 18, 18a und 18b ist zweigeschossig, wobei sich das zweite Geschoss - abweichend von der sonstigen Bebauung im Plangebiet - nicht unter geneigten Dachflächen befindet. Zur Sicherung des Bestandes wird auf die o.g. Einschränkung der Geschossigkeit verzichtet.

Die Festsetzung der Traufwandhöhe im WA4 und WA5-Gebiet von max. 6,7 m ermöglicht die Bebauung mit zwei Vollgeschossen bei aufgehendem Mauerwerk. Um unerwünschte Differenzen in der Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, wird zugleich ein Mindestmaß für die Traufwandhöhe von 4,5 m festgesetzt.

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. 5 (1) Satz 1).

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

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen für die Grundstücke an den **Straßen Markemoote, Vredener Straße, Am Burggraben und Westring** ist die mittlere Höhe im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Grundstückseckpunkten bzw. den Eckpunkten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Bei Eckgrundstücken sind die Grundstückseckpunkte der längeren Grundstücksseite maßgeblich.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen für die Grundstücke an der **Planstraße** (Stichstraße) ist der nächstgelegene Geländepunkt an der Hauptzufahrtsseite. Die festgesetzte Geländehöhe bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße im Bereich der Straßenmitte.

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 im WA1, WA3, WA4 und WA5-Gebiet auf **Einzelhäuser** und im WA2-Gebiet auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt; 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).

1.14 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 Grundstückspartzellierung 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.1.112)

näher zu regeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den o.g. Regelungen zum Vortreten von Gebäudeteilen sichern den überwiegenden Teil der bestehenden Bebauung ab. Einzelne bestehende bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen oder Nebenanlagen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans

nicht zulässig. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung können Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen, die aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind, zugelassen werden (s. Text Nr. 9).

1.15 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Nach einem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vom 17.03.2016¹ soll zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten die Zulässigkeit von Wohngebäuden an zwei Grundsätzen ausgerichtet werden.

1. Zur Sicherung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf zwei, im Übrigen (z.B. Doppelhäuser) auf eine Wohnung beschränkt.
2. Zur behutsamen städtebaulichen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in älteren Einfamilienhausgebieten - insbesondere auch unter Berücksichtigung der sich ändernden Wohnbedürfnisse der ortsansässigen älteren Menschen – können entlang der Haupteinfahrstraßen auch kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf vier, im Übrigen (z.B. Doppelhäuser) auf zwei Wohnungen beschränkt ist.

Auf Grundlage dieser konzeptionellen Überlegungen sieht der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 eine Differenzierung des Plangebiets hinsichtlich der Zulässigkeit der Zahl der Wohneinheiten vor:

1. Im Bereich der zukünftigen Stichstraße (WA2-Gebiet) sowie entlang der Straßen Markemoote und Am Burggraben (WA1-Gebiet) wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf zwei, im Übrigen auf eine beschränkt (siehe Text Nr. 10 (1)).
2. Die Vredener Straße (WA4-Gebiet) stellt die direkte Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Plangebiet dar und weist in weiten Teilen bereits eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf. Die Entfernung zur Ottensteiner Kirche beträgt ca. 300 m. Aufgrund der Zentralität und der bereits vorhandenen städtebaulichen Prägung wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf vier, im Übrigen auf zwei beschränkt (siehe Text Nr. 10 (2)).

Der Westring (WA3-Gebiet) stellt ein Teilstück der Ortsumfahrung Otteinstein (K 63) dar. Er ist in weiten Teilen nur einseitig bebaut und übernimmt die Funktion einer Haupteinfahrstraße für die östlich angrenzenden Wohnbaugebiete. Aufgrund dieser Funktion wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern entlang des Westrings auf vier, im Übrigen auf zwei beschränkt.
3. Die zwei Wohngebäude im WA5-Gebiet weisen jeweils drei Wohneinheiten auf. Zur Sicherung des Bestandes ist die Zahl der Wohneinheiten hier auf drei, im Übrigen auf eine beschränkt (siehe Text Nr. 10 (3)).

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.

¹ Sitzungsvorlage Nr. V/2106/0408 zur Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vom 17.03.2016: Konzeptionelle Überlegungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in älteren Einfamilienhausgebieten.

Als **Dachform** sind Satteldächer vorgeschrieben. Die **Dachneigung** ist im WA1-, WA2- und WA3-Gebiet auf 35 bis 45° beschränkt. In den WA4- und WA5-Gebieten ist die Dachneigung auf 30-45° 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. 20 (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. 20 (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. 20 (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 Drempel (bis ca. 1,50 m),
- 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. 20 (2) Satz 1 nur zulässig

1. in Verbindung mit einer ausnahmsweise zulässigen Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe in Text Nr. 5 (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. 4 berührt ist.

Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitte in Text Nr. 20 (1) bleibt unberührt.

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 Straßenbild prägenden 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. 17).

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 einzu-

frieden; 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. 21).

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. 22).

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.

2. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist über die bestehenden Erschließungsstraßen Westring (K63), Am Burggraben, Markemoote und Vredener Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Zur Umsetzung der vorgesehenen Nachverdichtung im inneren Bereich des Plangebiets ist die Errichtung einer Stichstraße von der Straße Am Burggraben erforderlich. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße entspricht den Vorgaben der RAS 06² für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs.

Die Stichstraße weist eine Breite von 5,0 m und weitet sich im Bereich der vorgesehenen Besucherparkplätze auf 6,75 m auf. Grundlage der Planung stellt der Begegnungsfall Pkw – Pkw dar.

² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hg.): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06. Köln 2006

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 mit Anbindung an den überörtlichen Verkehr liegt an der Textilstraße; die fußläufige Entfernung beträgt ca. 500 m. Die Haltestelle wird u. a. von der S70 Richtung Münster bzw. Vreden bedient. Die Entfernung mit dieser Linie zum Busbahnhof Ahaus bzw. Bahnhof Ahaus beträgt ca. 19 Minuten.

Schienerverkehr

- entfällt -

1.112 Individualverkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die an das Plangebiet grenzende Straße Westring (K63) an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Markemoote, Vredener Straße, Am Burggraben sowie den Westring (K63).

Die im Inneren des Plangebietes liegenden Grundstücke werden über die im Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße an die Straße Am Burggraben angeschlossen.

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

Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sollen im Straßenraum der neu anzulegenden Stichstraße 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

- um das dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende straßengestalterische Konzept auch verwirklichen zu können,
- 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 Nachbargrenze,
- 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. 2 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. 2 Satz 2).

1.2 Ver- und Entsorgung

1.21 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung 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** im Bereich der geplanten Stichstraße 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 den Straße Am Burggraben, Markemoote und Ottensteiner in den Ölbach eingeleitet. ~~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 wurden geprüft. Nach der Bodenkarte de Geologischen Dienstes NRW wird die Eignung des Bodens zur Versickerung als „zu nass“ eingestuft. Ursächlich ist der zu geringe Grundwasserflurabstand. Eine dezentrale Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist daher nicht vorgesehen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungstand gewährleistet. ~~Die erstmals an das öffentliche Kanalnetz anzuschließenden Flächen wurden im Rahmen der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ahaus bereits als Prognoseflächen berücksichtigt, so dass das örtliche Kanalnetz die zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen kann.~~

~~Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird somit über das vorhandene Kanalnetz an der Einleitstelle Ottensteiner Brook ungedrosselt eingeleitet. Im Zuge einer BWK-M3-Betrachtung aller Einleitungsstellen im Stadtgebiet Ahaus wurde bei der Einleitmenge im Einzugsgebiet der Einleitstelle das Plangebiet mit einem befestigten Flächenanteil (AU) von ~25% bereits berücksichtigt. Ein höherer Anteil gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöht nur geringfügig die Einleitmenge und kann von dem Gewässer schadlos aufgenommen werden.~~

~~Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG für die Einleitung in den Ölbach vor. Ein Antrag zur Verlängerung der wasserrechtlichen Genehmigung für die Einleitstelle Ottensteiner Brook wird derzeit beim Kreis Borken bearbeitet.~~

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 Telekom Deutschland GmbH oder eines alternativen Anbieters.

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 Georgstraße / Börgerdieksweg.

1.3 Grünanlagen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Kleinkinderspielplatz. Der Spielplatz ist über die Straße Markemoote erreichbar. Im Rahmen der Spielraumplanung ist der Spielplatz der einzige für den Spielbezirk I (zwischen Westring / Twentestraße, Burgstraße / Wiegbold und Textilstraße) zugängliche Spielplatz. Unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit, der Sicherheit und des tatsächlichen räumlichen Bedarfs ist die Lage des Spielplatzes im Bereich der jetzigen Spielfläche geeigneter als andere Freiflächen im Plangebiet. In Abstimmung mit dem Fachbereich Jugend der Stadt Ahaus wurde ein Bedarf von rund 600 qm festgestellt.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der bereits als Spielplatz genutzten Fläche eine 570 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Spielplatz – fest.

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 Stadtwerke Ahaus GmbH weist darauf hin, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 im Rahmen des Konzessionsvertrages

sichergestellt ist. Ein darüber hinaus gehender Objektschutz kann nicht geleistet werden. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von Löschwasser ergänzend, soweit erforderlich, durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteiche) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

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 Straße Wiegold und der Textilstraße beträgt ca. 10 Minuten.

D Auswirkungen der Planung

4. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden, d. h. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB – das sog. Monitoring - ist nicht anzuwenden (§ 13 (3) Satz 1 BauGB).

4.1 Schutzgut Mensch

4.1.1 Gesundheit

Die auf die schutzbedürftigen Teile des Plangebiets einwirkenden Geräuschemissionen der Straße Westring (K63) sind gutachterlich durch das Büro WENKER & GESING Akustik und Immissionschutz, Gronau ermittelt und bewertet worden. Vorbelastungen durch andere Straßen sind zu vernachlässigen.

Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung. Grundlage für die Ermittlung der Geräuschemissionen ist die DIN 18005-1 i.V.m. der RLS-90. Die Berechnungen beruhen auf freier Schallausbreitung (schalltechnisch ungünstigste Situation). Bewertungsmaßstab sind die verkehrsbedingten schalltechnischen Orientierungswerte in Bbl 1 zu DIN 18005-1 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts).

Nach der schalltechnischen Untersuchung führt die Straße Westring (K63) im Plangebiet zu folgenden Mittelungspegeln:

- 45 bis 65 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)
- 35 bis 54 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr)

Danach werden die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte in weiten Teilen des WA-Gebiets eingehalten bzw. unterschritten, in unmittelbarer Nähe zur Straße Westring (K63) jedoch überschritten.

Um eine immissionsgerechte Zuordnung der Flächen i.S. des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erreichen, wäre ein Abstand zwischen der Straße Westring (Straßenachse) und der nächstgelegenen Bebauung von ca. 43 m erforderlich. Ein derartiger Abstand zur Straße würde die Bebaubarkeit der Grundstücke erheblich einschränken bzw. unmöglich machen. Darüber hinaus wird der Westring siedlungsstrukturell durch die vorhandene Straßen begleitende Bebauung geprägt, die es nach den städtebaulichen Planungszielen zu sichern gilt.

Um das WA-Gebiet soweit wie möglich vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Straße Westring zu schützen, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

In Anlehnung an Tabelle 7 der DIN 4109-1³ werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden sog. maßgeblichen Außenlärmpegel⁴ zuzuordnen sind. Unter Berücksichtigung der Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in 4.4.5 der DIN 4109-2⁵ ist im vorliegenden Fall der maßgebliche Außenlärmpegel der gutachterlich ermittelte Beurteilungspegel für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr), zzgl. eines Korrekturwertes von 3 dB (A).

³ DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen. Ausgabe Juli 2016
Durch die bauaufsichtliche Einführung gilt die DIN 4109 als Anforderung zur Wahrung öffentlich-rechtlicher Belange i. S. des Gesundheitsschutzes.

⁴ Maßgeblicher Außenlärmpegel i. S. der DIN 4109 ist der Pegelwert, der für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung zu benutzen ist. Er soll die Geräuschbelastung außen vor dem betroffenen Objekt repräsentativ unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung der Belastung (5 bis 10 Jahre) beschreiben.

⁵ DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise und Erfüllung der Anforderungen. Ausgabe Juli 2016

Danach ergeben sich für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel von 48 dB(A) bis 67 dB(A). Daraus resultieren nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Lärmpegelbereiche I bis IV. Die entsprechenden Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf der Grundlage von Nr. 8.3 der schalltechnischen Untersuchung⁶ abgegrenzt und den maßgeblichen Lärmpegelbereichen zugeordnet. Analog zur schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche zusammenfassend als Maximalwerte über alle Geschosse festgesetzt (schalltechnisch ungünstigste Situation), da die geschossabhängigen Abweichungen irrelevant sind.

In Anlehnung an Nr. 4.4.5.1 der DIN 4109-2 darf für die von der Straße Westring abgewandte Gebäudeseite der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (siehe Text Nr. 14).

Darüber hinaus wird auf Folgendes hingewiesen:

Um die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu erfüllen, werden i. d. R. Fenster eingebaut, die ohne größeren Aufwand mindestens der Schallschutzklasse II i. S. der VDI 2719⁷ entsprechen können, soweit bei der Auswahl der Fenster sowohl der Wärmeschutz als auch der Schallschutz Beachtung geschenkt wird. In den Lärmpegelbereichen I und II sind daher gegenüber den Wärmeschutzanforderungen i. d. R. keine weitergehenden baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ausgenommen sind Schlafräume und andere Räume, die zu Schlafzwecken genutzt werden (z. B. Kinderzimmer). Sollte der Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts überschreiten, sind die Fenster dieser Räume grundsätzlich an der von der Straße Westring abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die entsprechenden Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind abgegrenzt.

Die Abgrenzung der Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen der Beurteilungspegel für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten wird, ist auf der Grundlage von Nr. 8.2 der schalltechnischen Untersuchung⁸ zusammenfassend als Maximalwert über alle Geschosse festgesetzt. Die Festsetzung ist vertretbar, da die geschossabhängigen Abweichungen von dem Maximalwert für die bauliche Nutzung der Grundstücke irrelevant sind.

Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der v. g. Festsetzung zugelassen werden, wenn die entsprechenden Räume mit schalldämmten, ggf. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden (siehe Text Nr. 15).

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen selber bestimmen sich nach Nr. 4.4.1 bis 4.4.4 der DIN 4109-2. Bezüglich der Schutzbedürftigkeit der Räume wird in Tabelle 7 der DIN 4109-1 unterschieden zwischen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliche Räumen (Spalte 4) und Büroräumen und ähnliche Räumen (Spalte 5). Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen, usw.) sind in VDI 2719 genannt.

Für die Teile des WA-Gebiets, in denen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäuden gelten, ist nach § 8 (4) BauPrüfVO i. V. m. Anlage 4.2/1 Nr. 5 zu Nr. 4.2 der Liste der Technischen Baubestimmungen⁹ im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 7 der DIN 4109-1) Bestandteil der Bauvorlagen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (siehe Hinweis Nr. 8).

- **Anordnung der Außenwohnbereiche an der Schall abgewandten Gebäudeseite**

Um die Außenwohnbereiche (Terrassen, Wohngärten, Balkone, usw.) soweit wie möglich vor den Lärmeinwirkungen der Straße Westring zu schützen sind diese in den Teilen des WA-Gebiets, in denen der verkehrsbedingte schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für WA-Gebiete zur Tageszeit (55 dB(A)) überschritten wird, auf der von der Straße Westring abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die entsprechenden Teile des WA-Gebiets sind abgegrenzt. Die Abgrenzung ist auf der Grundlage von Nr. 8.1 der schalltechnischen Untersuchung¹⁰

⁶ Lärmkarte Lärmpegelbereiche und "maßgebliche Außenlärmpegel"

⁷ VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. Ausgabe August 1987

⁸ Lärmkarten Verkehrslärm nachts (geschossabhängig)

⁹ siehe Anlage zu: Einführung Technischer Baubestimmungen nach § 3 (3) BauO NRW, RdErl. d. MBV v. 8.11.2006, MBl. NRW S. 582

¹⁰ Lärmkarten Verkehrslärm tags (geschossabhängig)

zusammenfassend als Maximalwert über alle Geschosse festgesetzt. Die v. g. Anordnung der Außenwohnbereiche ist bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Anordnung werden die verkehrsbedingten schalltechnischen Orientierungswerte für den Tageszeitraum nicht überschritten. Ausgenommen sind typischerweise Eckgrundstücke. Hier kann der Einstrahlungsschall zu einer Überschreitung der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte führen. Diese Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die Außenwohnbereiche ist - unter Berücksichtigung anderer abwägungserheblicher Belange - als zumutbar hinzunehmen, da das Wohnen im Freien nicht in dem gleichen Maße schutzwürdig ist wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Im Übrigen sind die Außenwohnbereiche nur tagsüber schutzwürdig, also zu der Zeit, in der sie üblicherweise zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Immissionswerte, die in der städtebaulichen Planung die Geräuscheinwirkungen auf die Außenwohnbereiche verbindlich begrenzen, bestehen nicht. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass unter lärmmedizinischen Gesichtspunkten eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A)¹¹ nicht mehr gegeben ist. Dieser Schwellenwert wird – unter Berücksichtigung der Festsetzung über die Anordnung der Außenwohnbereiche - deutlich unterschritten.

4.12 Freizeit und Erholung

Belange von Freizeit und Erholung sind nicht berührt.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.21 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete und Schutzobjekte i.S. des Naturschutzrechts sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchG sind nicht berührt; ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

Die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

4.22 Besonderer Arten- und Biotopschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahmen gutachterlich durch das Büro Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn ermittelt und bewertet worden. Die Artenschutzprüfung ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht erfüllt werden. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der im Bericht dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Die Entfernung der Vegetationsbestände sowie der Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. März bis 30. September) durchzuführen.
- Im Zuge der Räumung und Verrohrung des Grabens ist dieser vorab auf Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren. Sollten wider Erwarten während der Arbeiten Amphibien nachgewiesen werden, sind diese abzukeschern und umzusetzen. Ein Umsiedlungsstandort ist im Detail mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind unter Text Nr. 12 und Nr. 13 in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange erwarten.

¹¹ So ausdrücklich BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 4 A 1075.04 – zum Fluglärm.

4.23 Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen nach der Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW besonders schutzwürdige Grundwasserböden vor. Böden, die besonders nass sind, weisen ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte auf.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sind die Böden bereits in weiten Teilen durch Bebauung bzw. gärtnerische Nutzung überformt. Im Inneren des Plangebietes befinden sich derzeit noch unbebaute Grundstücke sowie das Gewässer Nr.1079. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der fehlenden Anbindung an weitere Freiflächen ist die Entwicklung überwiegend zusammenhängender Flächen dieses Bodentyps nicht gegeben.

Auswirkung der vorliegenden Planung ist die weitere Versiegelung des Bodens. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,35 wird die Versiegelung langfristig auf ein Mindestmaß begrenzt. Gleichwohl ist der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung unvermeidlich.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

4.24 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verläuft das Gewässer Nr. 1079. Nach Angaben der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken kommt dem Gewässer keine größere Bedeutung für die Entwässerung zu und wird in den Unterlagen des Kreises Borken bereits nicht mehr als Gewässer geführt. Ggf. auftretender Oberflächenabfluss kann im Bereich der neu zu schaffenden Stichstraße über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser liegt nicht vor.

4.25 Schutzgut Klima / Luft

In einem unterordneten Teil des Plangebiets werden durch den Bebauungsplan erstmals Baurechte geschaffen, die zu einer Nachverdichtung führen. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die negativen Aspekte durch die geringfügige bauliche Verdichtung im Planungsgebiet führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

4.26 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Natur-, Kultur- oder Bodendenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

5. Auswirkungen auf sonstige Belange

5.1 Private Belange

Eine Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes erfolgte anhand örtlicher Erhebungen und vorhandener Unterlagen. Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme sind folgende bauliche Anlagen von den Festsetzungen des Bebauungsplans berührt:

1. Bestandgeschützte Anlagen¹²

- Vredener Straße 33

Im WA4-Gebiet, auf dem Grundstück Vredener Straße 33 befindet sich eine Schank- und Speisewirtschaft mit Kegelbahn. Aufgrund der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen liegt die Kegelbahn teilweise außerhalb der Baugrenzen. Dies hat zur Folge, dass die Gebäudeteile, die außerhalb der Baugrenzen liegen auf den Bestandsschutz beschränkt sind. Erweiterungen¹³ oder Nutzungsänderungen¹⁴ können nicht genehmigt wer-

¹² Zu den bestandsgeschützten Anlagen zählen:

- Anlagen, die zulässigerweise (formell und materiell legal) errichtet worden sind,
- Anlagen, die noch nicht errichtet aber genehmigt sind.

¹³ Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

¹⁴ Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart

den. Erneuerungen¹⁵ können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können ausnahmsweise zugelassen werden (s. Text Nr. 9).

- Vredener Straße 18-18b und 20-24, Westring 9a/b und 11a/b, Markemoote 29a, 31a-c und 31

Auf den Grundstücken Vredener Straße 18-18b, Vredener Straße 20-24, Westring 9 a/b, Westring 11a/b, Markemoote 29a, Markemoote 31a-c und Markemoote 31 befinden sich Garagen bzw. Nebenanlagen die aufgrund der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Dies hat zur Folge, dass die baulichen Anlagen auf den Bestandsschutz beschränkt sind. Erweiterungen¹⁶ oder Nutzungsänderungen¹⁷ können nicht genehmigt werden. Erneuerungen¹⁸ können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können ausnahmsweise zugelassen werden (s. Text Nr. 9).

2. Anlagen die beantragt aber noch nicht genehmigt sind

- Am Burggraben 44

Mit Schreiben vom 25. März 2015 wurde für das Grundstück Am Burggraben 44 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit 6 Wohneinheiten auf einem bislang unbebauten, ca. 700 m² großen Grundstück gestellt.

Da sich ein solches Vorhaben aufgrund der Zahl der Wohneinheiten erfahrungsgemäß auf Dauer nicht in die Struktur des vorhandenen Einfamilienhausgebietes einfügt, war das Vorhaben Anlass für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Vorhaben ist nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossigkeit sowie zur Anzahl der Wohneinheiten. Dem Interesse des Antragstellers, am vorgesehenen Standort ein entsprechendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten zu errichten, steht als öffentlicher Belang das Interesse der Stadt gegenüber, zur dauerhaften Sicherung der Siedlungsstruktur die Anzahl der Wohnungen, die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit zu beschränken.

Auswirkungen auf sonstige Belange sind nach gegenwärtigem Kenntnis- und Planungsstand nicht zu erwarten.

¹⁵ Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartige Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

¹⁶ Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

¹⁷ Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart

¹⁸ Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartige Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

D. 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	Flächengröße (ca.-Werte)
WA-Gebiet, davon	26.022 m ²
• bebaut bzw. nach § 34 BauGB bebaubar	19.667 m ²
• erstmalig bebaubar	6.335 m ²
Öffentliche Grünfläche	570 m ²
Straßenverkehrsflächen	667 m ²
Gesamtfläche	27.259 m ²

Quelle: eigene Darstellung, Stadt Ahaus