

Sitzungsvorlage Nr. V/2009/0951/2

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 13.01.2011

Beratungsfolge

Rat	02.02.2011	TOP: 8.1	öffentlich
------------	-------------------	-----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 - Grüner Weg;**
a) Beschluss über die Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

a) Beschluss über die Stellungnahmen

Kreis Borken, Schreiben vom 14. Juli 2010

Feuerschutz

Der Anregung, die verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung der Anforderungen in Ziff. 5.203 VV BauO NRW zu planen, wird entsprochen.

Lärmschutz

Der Anregung, den Bauherren passive Lärmschutzmaßnahmen zu empfehlen, wird nicht entsprochen. Auf den Schallschutznachweis nach § 8 (4) BauPrüfVO i. V. m. Anlage 4.2/1 Nr. 5 zu Nr. 4.2 der Liste der Technischen Baubestimmungen wird hingewiesen.

Trinkwasserschutz

Der Anregung, Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV nicht zuzulassen, wird nicht entsprochen. Auf die Anzeigepflicht nach § 13 (1) Satz 1 TrinkwV wird hingewiesen.

Artenschutz

Erhalt von Gehölzen und Grünstrukturen, soweit dies möglich ist

Der Anregung, erhaltenswerte Bäume und sonstige Bepflanzungen im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen, wird nicht entsprochen.

Beseitigung von Gehölzen und Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September)

Die Maßnahme wird als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung übernommen.

Abbruch der Gebäude (ehemaliges Sägewerk) soweit wie möglich innerhalb der Winterzeit (Dezember – Februar)

Die Maßnahmen zum Risikomanagement bei einem Abbruch der Gebäude innerhalb der Winterzeit (Dezember – Februar) werden als Nebenbestimmung in die Abbruchgenehmi-

gung übernommen. Die untere Landschaftsbehörde soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt werden.

Abbruch der Gebäude (ehemaliges Sägewerk) außerhalb der Winterzeit (März – November)

Die Maßnahmen zum Risikomanagement bei einem Abbruch der Gebäude außerhalb der Winterzeit (März – November) werden als Nebenbestimmung in die Abbruchgenehmigung übernommen. Die untere Landschaftsbehörde soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt werden.

Ausleuchtung der Straßen nur soweit, wie dies erforderlich ist

Für die Straßenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil sowie Leuchtköpfe, die das Licht vorwiegend vertikal abstrahlen, zu verwenden.

Anbringung von Zwergfledermauskästen

Der Anregung, als Hilfsmaßnahme für Fledermäuse bis zum Frühjahr 2011 in der Umgebung des Plangebiets (z. B. auf dem Stadtwerkegelände) mindestens zwei Zwergfledermauskästen anzubringen, wird entsprochen, soweit geeignete Standorte vorhanden bzw. verfügbar sind.

Bodenschutz

Die Erstellung eines Abbruch- und Entsorgungskonzepts bei der Freilegung der Altstandorte »ehemaliger Kreisbauhof« und »ehemaliges Sägewerk Menke« wird als Nebenbestimmung in die Abbruchgenehmigungen übernommen. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt werden.

Stadtwerke Ahaus GmbH, Schreiben vom 23. Juni 2010

Sicherung einer 10 KV-Leitung

Die mit Leistungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Ahaus GmbH zu belastende Fläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze entfällt.

Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze

Text Nr. 6 wird wie folgt neu gefasst:

„Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann abweichend von § 23 (3) Satz 2 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die Abweichung nach Satz 1 ist auf die rückwärtige Baugrenze beschränkt (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).“

Äußere Gestaltung der Lärmschutzwand

Der Entwurf des Bebauungsplans wird wie folgt geändert/ergänzt:

„Die Fassaden der Lärmschutzwand sind aus ortsüblichen Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder rotblau herzustellen.“

Ergänzung einer Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche i. V. m. der Anlage eines durchgehenden Geh- und Radweges auf der Plangebietsseite entlang der Straße Hoher Weg (K 20) sowie der Umgestaltung der Kreuzung Hoher Weg/Wüllener Straße zu einem Kreisverkehrsplatz wird gebilligt.

b) Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

(1) Auf Grund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975), i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950) wird die **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg** - als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

(2) Aufgehoben werden:

1. die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg -
2. die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg - gelten.

(3) Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 20. Juni 2000 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg - aufzustellen. Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Wüllen zwischen den Straßen Hoher Weg (K 20), Stadtlohner Straße (L 572, vormals B 70), Zur Windmühle und Lohgrube.

Innerhalb des Plangebiets liegen u. a.:

1. das ehemalige Betriebsgelände eines Sägewerks; das Gelände wurde zuletzt als Unterkunft für Asylbewerber genutzt.
2. das ehemalige Betriebsgelände des Kreisbauhofs, das Gelände wurde zuletzt von einem Kraftfahrzeugverwertungsbetrieb genutzt.

Die Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Gegenstand der Planung ist die Umnutzung der Flächen zu Wohnbauland.

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit wiederholt über den Stand des Verfahrens bzw. über den Stand der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern berichtet, zuletzt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 7. September 2009¹.

Zwischenzeitlich konnte mit den von der Planung berührten Grundstückseigentümern eine Einigung erzielt werden. Die Einigung beinhaltet zum einen die Übernahme von Kosten für städtebauliche und sonstige Leistungen zur Änderung des Bebauungsplans. Dieser sog. Kostenübernahmevertrag ist zwischenzeitlich vollständig umgesetzt. Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans sind in einem Durchführungsvertrag geregelt (siehe Anlage 10).

¹ siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 7. September 2009 (Sitzungsvorlage Nr. V/2009/0951/1)

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist abgesehen worden; § 4c BauGB – das sog. Monitoring - ist nicht anzuwenden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB).

Zum Abschluss des Verfahrens sind folgende Beschlüsse erforderlich:

- a) Beschluss über die Stellungnahmen
- b) Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

Hinweis:

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen i. S. der Beschlussvorschläge führt im Ergebnis zu einer Änderung des Planentwurfs. Eine erneute Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung des Planentwurfs

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt und
- b) im Einvernehmen mit den Beteiligten i. S. des § 4a (3) Satz 5 BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist vertraglich geregelt.

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan

Anlage 02 – Erläuterung der Beschlussvorschläge

Anlage 03 – Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB

Anlage 04 – Bebauungsplan (*)

Anlage 05 – Begründung (*)

Anlage 06 – Schallschutzgutachten (*)

Anlage 07 – Artenschutzprüfung (*)

Anlage 08 – Bodengutachten Kreisbauhof (*)

Anlage 09 – Bodengutachten Sägewerk Menke (*)

Anlage 10 – Durchführungsvertrag (*)

(*) Die Anlagen 4 bis 10 können im Ratsinformationssystem eingesehen werden bzw. liegen im Fachbereich Stadtplanung während der Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.