

Ahaus, 19.02.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	17.03.2016	TOP: 8	öffentlich
Rat	07.04.2016	TOP: 8.4	öffentlich

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 - Wüllen Nord - Abschnitt 1;

- a) Aufstellungsbeschluss**
- b) Beschluss über die Stellungnahmen**
- c) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

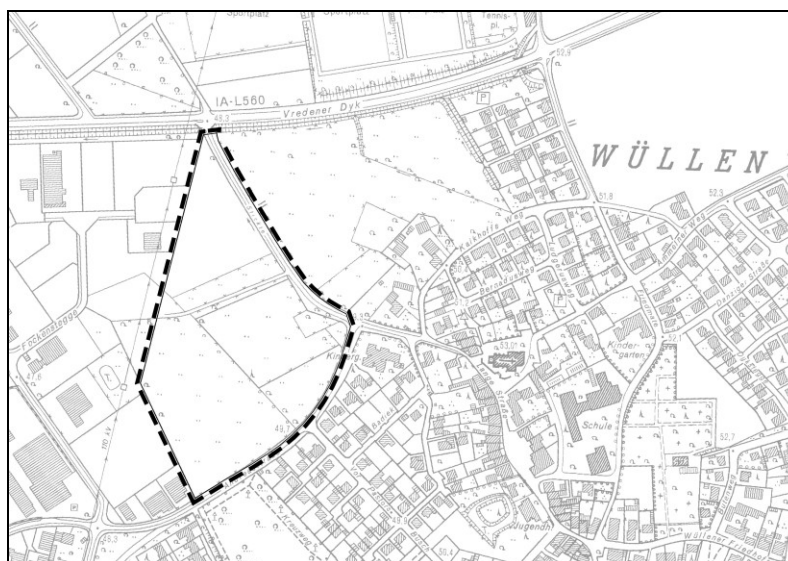
Beschlussvorschlag

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

a) Aufstellungsbeschlusses

Der Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

b) Beschluss über die Stellungnahmen**201-01: Befahrbarkeit der Straßen mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr**

Die Hinweise zur Befahrbarkeit der Straßen mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen.

201-02: Löschwasserversorgung

Der Hinweis, die Löschwasserversorgung für das Gebiet nach DVGW Arbeitsblatt W 405 durch die öffentliche Trinkwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen, wird zur Kenntnis genommen.

201-03: Kennzeichnung von Unterflurhydranten

Der Hinweis, Unterflurhydranten gem. DIN 4066 zu kennzeichnen, wird zur Kenntnis genommen.

201-05: Gefährdung des Grundwassers durch Erdwärmekollektoren/-sonden

Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis, wonach die Nutzung von Grundwasser zum Betrieb einer Wärmepumpe sowie die Nutzung von Erdwärme durch Erdsonden und Erdkollektoren der Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

201-06: Anzeigepflicht von Wasserversorgungsanlagen

Der Bebauungsplan erhält unter Bezugnahme auf die Anzeigepflichten in § 13 (1) Satz 1 TrinkwV 2001 einen Hinweis.

201-07: Aufhebung des Verbandsgewässers 9210

Der Hinweis, für die Aufhebung des Verbandsgewässers 9210 einen gewässerbezogenen Ausgleich zu erbringen, wird zur Kenntnis genommen.

201-08: Kreuzung des Verbandsgewässers 9200

Der Hinweis, wonach für eine verkehrliche Anbindung an die Straße Vredener Dyk und die damit verbundene Kreuzung des Verbandsgewässers 9200 eine Genehmigung nach § 99 LWG erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

201-09: Abwasserbeseitigung

Der Hinweis zur Beachtung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften wird zur Kenntnis genommen.

201-10: Sportanlagenlärm

Der Hinweis auf eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Bereich der Wohnsiedlung Friedmate wird zur Kenntnis genommen.

201-11: Verkehrliche Anbindung an die Straße Hoher Weg (K 20)

Der Hinweis, dass der verkehrlichen Anbindung an die Straße Hoher Weg (K 20) über eine neue Erschließungsstraße in Höhe der Einmündung Am Kalkbruch unter Beibehaltung einer räumlich abgesetzten, lichtzeichengeregelten Überquerungsstelle für Fußgänger und Radfahrer nur unter der Bedingung zugestimmt wird, dass auf eine Signalisierung dieses neuen Kreuzungspunktes verzichtet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

201-12: Artenschutzrechtliche Bedeutung der vorhandenen Biotopstrukturen

Das Konzept zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 (1) BNatSchG wird gebilligt.

201-13: Bislang nicht durchgeführte Kompensationsmaßnahmen

Der Anregung, die bislang nicht durchgeführte Maßnahme zum Ausgleich "Anlage einer Streuobstwiese" im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 Teil 2 – Am Kalkbruch - in die weitere städtebaulichen Planung mit einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

201-14: Landschaftsgerechte Einbindung des angrenzenden Gewerbegebietes

Der Anregung, im Zuge der weiteren städtebaulichen Planung die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes zu verbessern, wird soweit wie möglich gefolgt.

203.1-01: Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Der Anregung, bezüglich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte einen Nachweis darüber zu führen, ob die Knotenpunkte ohne Lichtzeichenanlage funktionieren bzw. ausreichend leistungsfähig sind, wird gefolgt.

204.2-01: Von der Planung berührte Bergwerks- und sonstige Felder

Der Hinweis auf die von der Planung berührten Bergwerks- und sonstigen Felder und die damit verbundenen Eigentums- und Nutzungsrechte wird zur Kenntnis genommen.

205-01: Ausbau des Knotenpunktes L560 / Friedmate

Die Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs mit Straßen NRW am 15. Juni 2015 zum Ausbau des Knotenpunktes L 560 / Friedmate werden gebilligt.

205-02: Kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 560

Der Anregung, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers der L 560 auswirken kann, wird gefolgt.

205-03: Festsetzung eines Zufahrtsverbots / Schließung von Zufahrten entlang der L 560

Die Anregung, entlang der L 560 ein Zufahrtsverbot festzusetzen, wird nicht gefolgt.

208-01: Entdecken von Bodendenkmälern

Der Anregung, einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

218-01: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Anregung, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zurückzustellen und stattdessen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche für Siedlungszwecke zu verzichten, wird nicht gefolgt.

218-02: Keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB

Der Anregung, für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, wird nicht gefolgt.

218-03: Verlust von landwirtschaftlichen Pachtflächen

Der Hinweis auf die bestehenden Pachtverhältnisse wird zur Kenntnis genommen.

218-04: Immissionsschutzrechtliche Beschränkung der betrieblichen Entwicklung

Der Anregung, durch Gutachten nachzuweisen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe keine immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen ihrer Entwicklung zu erwarten haben, wird nicht gefolgt.

219-01: Vorhandene Wallhecke

Der Hinweis auf die vorhandene Wallhecke wird zur Kenntnis genommen.

220-01: Versickerung des Niederschlagswassers

Der Anregung, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, wird nicht gefolgt.

220-02: Ausschluss von wassergefährdenden Baustoffen

Der Anregung, die Verwendung von Dachmaterialien aus Kupfer, Zink, Blei und Bitumen von der Zulässigkeit auszuschließen, wird nicht gefolgt. Soweit erforderlich wird empfohlen, eine entsprechende Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick zu beantragen.

220-03: Gefährdung der Grundwasserbeschaffenheit

Dem Bedenken, von einem Wohngebiet gehe ein deutlich höheres Gefährdungspotential für das Grundwasser aus, als von der bislang vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung, wird nicht gefolgt.

220-04: Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung

Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung.

220-06: Errichtung einer Ortsnetzstation

Der Anregung, im Plangebiet

1. einen geeigneten Standort für die Errichtung einer Ortsnetzstation vorzusehen und
2. die dafür notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern,

wird gefolgt.

220-07: Abstimmen von Baumpflanzungen im Straßenraum

Der Hinweis, zum Schutz vorhandener Versorgungsleitungen das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen.

227-01: Vorhandene Telekommunikationslinien

Der Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen.

227-02: Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Rahmen einer koordinierten Gesamtbaumaßnahme

Der Hinweis, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten möglichst frühzeitig anzuzeigen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf § 68 (3) TKG wird zur Kenntnis genommen.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen; der Bebauungsplan erhält eine entsprechende Festsetzung.

227-03: Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen

Die Anregung, die Textpassage unter Punkt C.1.24 der Begründung wie folgt zu fassen, wird gefolgt:

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

501-01: Verlängerung der Lange Straße in Höhe des Wohngebiets als Erschließungsstraße

Der Anregung, die Lange Straße in Höhe des Wohngebiets als Erschließungsstraße zu verlängern und zur Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke zu nutzen, wird nicht gefolgt.

502-01: Ausbau des Wirtschaftswegs in Verlängerung der Lange Straße zu einer kraftfahrzeugfähigen Straße

Der Anregung, den Wirtschaftsweg Stickte zu einer kraftfahrzeugfähigen Straße auszubauen, wird nicht gefolgt.

502-02: Wiederöffnung der Einmündung Ammelner Weg in die Straße Hoher Weg (K 20) für den Kraftfahrzeugverkehr

Der Hinweis, die Sperrung der Einmündung Ammelner Weg in die Straße Hoher Weg (K 20) für den Kraftfahrzeugverkehr rückgängig zu machen, wird zur Kenntnis genommen.

502-03: Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für die Ortslage Wüllen

Der Anregung, als Grundlage für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zunächst ein Verkehrskonzept für die gesamte Ortslage Wüllen zu erarbeiten, wird nicht gefolgt.

503-01: Maximierung der Wohnbaufläche

Der Anregung, die Wohnbaufläche zu maximieren, wird nicht gefolgt.

503-02: Maximierung der Anzahl der Bauplätze

Der Anregung, die Anzahl der Bauplätze zu maximieren, wird teilweise gefolgt.

c) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 14. November 2012¹ den städtebaulichen Rahmenplan in der nachfolgenden Fassung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) bestimmt.

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



Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 8. Oktober 2013 durchgeführt worden; die Beteiligungsfrist endete am 11. November 2013.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB hat am 21. November 2013 eine Bürgeranhörung stattgefunden. Ergänzend haben die Beteiligungsunterlagen in der Zeit vom 11. November 2013 bis einschließlich 10. Dezember 2013 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der v. g. Beteiligungsverfahren haben eine Stellungnahme abgegeben:

- 19 Träger öffentlicher Belange, davon sind 9 Stellungnahmen verfahrensrelevant.
- 2 Privatpersonen; die Stellungnahmen sind verfahrensrelevant.

Darüber hinaus wurden die Stellungnahmen im Rahmen der Bürgeranhörung ausgewertet.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 14.11.2012 (Sitzungsvorlage V/2010/0218/3)

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ist zwischenzeitlich für den westlichen Abschnitt des städtebaulichen Rahmenplangebiets ein Bebauungsplanentwurf erstellt worden. Der Planentwurf berücksichtigt die Stellungnahmen i. S. der Beschlussvorschläge.

Zur Fortführung des Verfahrens sind folgende Beschlüsse erforderlich:

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Beschluss über die Stellungnahmen

In diesem Zusammenhang wird auf die Anlagen 1 bis 3 hingewiesen:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Stellungnahmen einschl. der vorgetragenen Anregungen/Bedenken und Hinweise. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält eine ausführliche Begründung der Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

- c) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans ist als Anlage 4 beigelegt.

Abbildung 3: Bebauungsplanentwurf
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Der Begründung (Anlage 5) sind 8 Anlagen beigelegt:

- Verkehrsuntersuchung (Anlage 6)
- Verkehrsuntersuchung (Anhang) (Anlage 7)
- Bodengutachten (Anlage 8)
- Umweltbericht (Anlage 9)
- Schalltechnische Untersuchung (Anlage 10)
- Artenschutzprüfung Stufe I (Anlage 11)
- Artenschutzprüfung Stufe II (Anlage 12)
- Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept (Anlage 13)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Grundlage des Bebauungsplans ist der nachfolgende städtebauliche Entwurf.

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf – Wüllen Nord – Abschnitt 1



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Nach dem Entwurf des Bebauungsplans ergibt sich für das Plangebiet folgende, vorläufige **Flächenbilanz**:

Wohnbauflächen:	17.676 m ²
Verkehrsflächen:	3.500 m ²
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen:	41.092 m ²
Versorgungsflächen:	25 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche:	~ 62.293 m ²

Nach dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ergeben sich für die Wohnbaufläche **32 Baugrundstücke** mit einer Grundstücksgröße von 485 bis 600 m².

In dem **Freiraum** nördlich des Wohngebiets sollen

- Maßnahmen zum Ausgleich i. S. von § 1a (3) BauGB sowie
- Maßnahmen zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 (1) BNatSchG

durchgeführt werden. Die Maßnahmen zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote erstrecken sich im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer auch auf die östlich an das Plangebiet angrenzenden Acker- und Grünlandflächen, soweit diese Flächen nach dem städtebaulichen Rahmenplan dauerhaft als Freiraum erhalten bleiben sollen (siehe Begründung zu Anregungsnummer 201-12). Darüber hinaus soll dieser Freiraum überlagernd auch für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. von § 1a (3) BauGB sowie für wasserwirtschaftliche Maßnahmen (siehe Begründung zu Anregungsnummer 220-01) genutzt werden. Der rechnerische Kompensationsüberschuss in Höhe von 44.091 Wertpunkten wird zusammen mit dem plangebietsbezogenen Kompensationsüberschuss von 69.334 Wertpunkten im Einvernehmen mit der unteren Landschaftsbehörde auf die weitere Wohnbauentwicklung im städtebaulichen Rahmenplangebiet angerechnet. Das als Anlage beigefügte **landschaftspflegerische Entwicklungskonzept** dient dazu, die verschiedenen freiraumbezogenen Nutzungsanforderungen planmäßig aufeinander abzustimmen.

Abbildung 5: Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept



Quelle: Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Kath. Kirchengemeinde St. Andreas. Die Stadt hat zwischenzeitlich Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel, eine Einigung i. S. des Baulandbeschlusses herbeizuführen. Der Baulandbeschluss, den der Rat der Stadt Ahaus am 23. Mai 2002 gefasst hat, hat das Ziel, die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere junge Familien

1. durch die Bereitstellung von günstigem Wohnbauland bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu unterstützen und
2. die mit der Wohnbaulandentwicklung verbundenen hohen (öffentlichen und privaten) Folgekosten zu dämpfen.

Nach dem Baulandbeschluss kann dieses Ziel in der Regel nur erreicht werden, wenn der städtische Zwischenerwerb der Flächen, die zu Wohnbauland entwickelt werden sollen, zum ortsüblichen Preis für Bauerwartungsland gesichert ist.

Zu den öffentlichen Folgekosten zählen z. B. die Kosten, die der Stadt für notwendige Maßnahmen zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 (1) BNatSchG entstehen. Die Kosten für diese Maßnahmen können nicht durch Beiträge refinanziert werden.

Durchführung und Finanzierung der Planung werden vertraglich geregelt. Zur Sicherung der vertraglichen Regelungen wird der Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht über die Stellungnahmen (*)

Anlage 02 – Begründung der Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen (*)

Anlage 03 – Stellungnahmen (*)

Anlage 04 – Bebauungsplan (*)

Anlage 05 – Begründung (*)

Anlage 06 - Verkehrsuntersuchung (*) (Anlage 1 der Begründung)

Anlage 07 - Verkehrsuntersuchung (Anhang) (*) (Anlage 2 der Begründung)

Anlage 08 - Bodengutachten (*) (Anlage 3 der Begründung)

Anlage 09 - Umweltbericht (*) (Anlage 4 der Begründung)

Anlage 10 - Schalltechnische Untersuchung (*) (Anlage 5 der Begründung)

Anlage 11 - Artenschutzprüfung Stufe I (*) (Anlage 6 der Begründung)

Anlage 12 - Artenschutzprüfung Stufe II (*) (Anlage 7 der Begründung)

Anlage 13 - Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept (*) (Anlage 8 der Begründung)

(*) Die Anlagen liegen ergänzend im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.