

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0406/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 14.06.2016

Beratungsfolge

Rat	05.07.2016	TOP: 3.2	öffentlich
------------	-------------------	-----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

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

a) Beschluss über die Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

a) Beschluss über die Stellungnahmen

201-01: Planzeichen für die Flurgrenze teilweise nicht erkennbar

Der Hinweis, dass das Planzeichen für die Flurgrenze teilweise nicht erkennbar ist, wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung wird entsprechend geändert.

201-02: Aufzählung der Flurstücke in der Planzeichnung nicht vollständig

Der Hinweis, wonach die Aufzählung der betroffenen Flurstücke in der Planzeichnung nicht vollständig ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

201-03: Fehlender Übereinstimmungsvermerk nach § 1 PlanZV

Der Hinweis, auf dem Bebauungsplan zu vermerken, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

201-04: Ergänzung der im Umweltbericht dargestellten Gestaltungs- und Bewirtschaftungsaufgaben für die Kompensationsflächen

Die Anregung, die im Umweltbericht dargestellten Gestaltungs- und Bewirtschaftungsaufgaben sowohl für die externe Kompensationsfläche wie auch für die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Offenlandbiotope folgendermaßen zu ergänzen wird gefolgt:

- Aufschüttungen von Bodenmaterial sind nicht zulässig.
- Eine Mahd darf nicht vor dem 15.07. erfolgen.
- In der Zeit vom 15.03. – 30.06. ist eine maschinelle Bearbeitung der Grünlandbereiche nicht zulässig (Walzen, Schleppen).

201-05: Ergänzende gutachterliche Einschätzung zu den innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Extensivweiden als Bestandteil der CEF-Maßnahme

Der Anregung, im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Einschätzung zu klären, ob die im Plangebiet vorgesehenen Extensivweiden Bestandteil der CEF-Maßnahme sind, wird gefolgt. Text Nr. 15 wird entsprechend geändert und ergänzt. Die Umgrenzung der Fläche für die CEF-Maßnahme wird als sonstige Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

201-06: Ökologische Bewertung der Bestandsgehölze

Der Anregung, im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Bestandsgehölze aufgrund der Breite und/oder des Alters der Bestände eine Aufwertung um eine Wertstufe vorzunehmen, wird nach gutachterlicher Prüfung teilweise gefolgt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wird entsprechend geändert.

201-07: Minderung der ökologischen Wertigkeit von Straßenbäumen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Anregung, im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz die ökologische Wertigkeit von neu anzupflanzenden Straßenbäumen nicht mit 4, sondern mit 2 Wertpunkten zu beurteilen, wird gefolgt.

201-08: Verlagerung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Regenklärbecken in das nachfolgende wasserrechtliche Zulassungsverfahren

Der Anregung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Regenklärbecken in das nachfolgende wasserrechtliche Zulassungsverfahren zu verlagern, wird gefolgt.

201-09: Ergänzung der Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Anregung, die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu ergänzen, wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert und ergänzt.

201-10: Konkretisierung von Text Nr. 15 durch Angabe des Flurstücks

Der Anregung, Text Nr. 15 durch Angabe des Flurstücks zu konkretisieren, wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert und ergänzt.

201-11: Ergänzende Angaben zur Sicherung der externen Kompensationsflächen und –maßnahmen

Der Anregung, ergänzende Angaben zur Sicherung der externen Kompensationsflächen und –maßnahmen zu machen, wird gefolgt.

201-12: Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters

Der Hinweis, zur zeitnahen Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters das Abwägungsergebnis unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen, wird zur Kenntnis genommen.

205-01: Änderung des Planzeichens "G+F" in "G+R" für die Verkehrsfläche Stickte

Der Anregung, für die Verkehrsfläche Stickte das Planzeichen "G+F" in "G+R" zu ändern, wird gefolgt.

212-01: Beeinträchtigung des Gewerbegebiets Wüllen durch heranrückende Wohnbebauung

Dem Bedenken, dass Gewerbegebiet Wüllen werde durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt, wird nicht gefolgt.

218-01: Erstellen eines Geruchsgutachtens

Der Anregung, ein Geruchsgutachten zu erstellen, wird nicht gefolgt.

219-01: Vorhandene Wallhecke im Bereich der externen Kompensationsfläche

Der Hinweis auf die vorhandene Wallhecke im Bereich der externen Kompensationsfläche wird zur Kenntnis genommen.

220-01: Kein Objektschutz für die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

Der Hinweis, dass der Objektschutz für die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht geleistet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

220-02: Verlegung des Standortes für die Ortsnetzstation

Der Anregung, den Standort für die Ortsnetzstation entsprechend der geänderten Festsetzung des Bebauungsplans unmittelbar an die Andreasstraße zu verlegen, wird gefolgt.

227-01: Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Rahmen einer koordinierten Gesamtbaumaßnahme

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

227-02: Zuständigkeiten im Bereich der Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen

Die Anregung, in der Begründung unter Punkt C.1.24 Telekommunikationsdienstleistungen die Zuständigkeit von "Deutsche Telekom AG" in "Telekom Deutschland GmbH" sowie den Zusatz "oder eines ansässigen Nutzungsberechtigten" in "oder eines alternativen Anbieters" zu ändern, wird gefolgt.

501-01: Verzicht auf die Ausweisung eines neuen Wohngebiets mit Rücksicht auf den Kiebitzbestand

Der Anregung, mit Rücksicht auf den Kiebitzbestand auf die Ausweisung des neuen Wohngebiets zu verzichten, wird nicht gefolgt.

502-02: Verzicht auf die Ausweisung eines neuen Wohngebiets mit Rücksicht auf die Münsterländische Parklandschaft

Der Anregung, mit Rücksicht auf den Erhalt der Münsterländischen Parklandschaft auf die Ausweisung des neuen Wohngebiets zu verzichten, wird nicht gefolgt.

502-03: Festsetzung der Kopfweiden als Naturdenkmale

Der Hinweis, die Kopfweiden im Plangebiet als Naturdenkmale festzusetzen, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlüsse zu den bisherigen Stellungnahmen

Unter Bezugnahme auf Anlage 4 dieser Sitzungsvorlage wird an den Beschlüssen zu den bisherigen Stellungnahmen, die der Rat der Stadt am 7. April 2016 gefasst hat, festgehalten.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) wird der Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord - Abschnitt 1 als Satzung beschlossen.

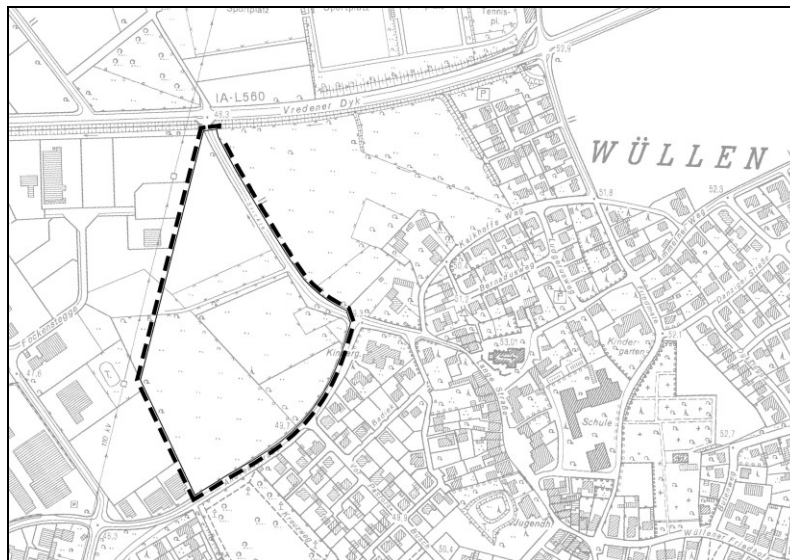
Die Begründung wird gebilligt.

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

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 07.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt¹. Das Verfahren nach § 3 (2) BauGB ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



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

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

- 10 Träger öffentlicher Belange; davon sind 7 Stellungnahmen verfahrensrelevant,
- 1 Privatperson; die Stellungnahme ist verfahrensrelevant.

Zum **Abschluss des Verfahrens** sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Beschluss über die Stellungnahmen

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 4:

- 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 die Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB abgegeben worden sind. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Beschluss über die Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 8.4 der öffentlichen Ratssitzung am 07.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0406/1)

- Anlage 4 enthält die Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegeben worden sind. Dabei handelt es sich um Anlage 1 der Sitzungsvorlage V/2016/0406 zu TOP 8.4 der öffentlichen Sitzung des Rates am 07.04.2016. Über die Stellungnahmen wurde entsprechend der Beschlussvorschläge beschlossen. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, soll an den Beschlüssen festgehalten werden.

Nach einem Urteil des OVG NRW ist im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen. Dies schließt die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegeben Stellungnahmen mit ein.

Für Beschlüsse, die im Ergebnis zur einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs führen, gilt: Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach den Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a (3) BauGB), soweit bei der Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen in Anlage 2 nicht etwas anderes dargestellt ist.

b) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist als Anlage 5 beigelegt.

Abbildung 2: Bebauungsplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Der Begründung (Anlage 6) sind 8 Anlagen beigefügt:

- Verkehrsuntersuchung (Anlage 7)
- Verkehrsuntersuchung (Anhang) (Anlage 8)
- Bodengutachten (Anlage 9)
- Umweltbericht (Anlage 10)
- Schalltechnische Untersuchung (Anlage 11)
- Artenschutzprüfung Stufe I (Anlage 12)
- Artenschutzprüfung Stufe II (Anlage 13)
- Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept (Anlage 14)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf, der Gegenstand der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB war, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Gleiches gilt sinngemäß für die Begründung einschl. Anlagen.

Grundlage des Bebauungsplans ist der nachfolgende **städtebauliche Entwurf**.

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf



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. Darüber hinaus soll dieser Freiraum überlagernd auch für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. von § 1a (3) BauGB sowie für wasserwirtschaftliche Maßnahmen genutzt werden. Der rechnerische Kompensationsüberschuss in Höhe von 44.091 Wertpunkten wird zusammen mit dem plangebietsbezogenen Kompensationsüberschuss von 68.055 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 Bebauungsplan 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 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 sollte der Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden. Über den Stand der Vertragsverhandlungen wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht über die Stellungnahmen (*)

Anlage 02 – Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 – Stellungnahmen (*)

Anlage 04 - Bewertung und Abwägung der bisherigen Stellungnahmen (*)

Anlage 05 – Bebauungsplan (*)

Anlage 06 – Begründung (*)

Anlage 07 - Verkehrsuntersuchung (*)

(Anlage 1 der Begründung)

Anlage 08 - Verkehrsuntersuchung (Anhang) (*)

(Anlage 2 der Begründung)

Anlage 09 - Bodengutachten (*)

(Anlage 3 der Begründung)

Anlage 10 - Umweltbericht (*)

(Anlage 4 der Begründung)

Anlage 11 - Schalltechnische Untersuchung (*)

(Anlage 5 der Begründung)

Anlage 12 - Artenschutzprüfung Stufe I (*)

(Anlage 6 der Begründung)

Anlage 13 - Artenschutzprüfung Stufe II (*)

(Anlage 7 der Begründung)

Anlage 14 - Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept (*)

(Anlage 8 der Begründung)