Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0265/2

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 18.10.2016

Beratungsfolge

Rat	**27.10.2016**	**TOP Ö**	**5.1**

Beratungsgegenstand

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg -;
a) Beschluss über die Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

a) Beschluss über die Stellungsnahmen

201-01: Befahrbarkeit der Straßen mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr

Der Hinweis, wonach Kurven- und Fahrbahnverschwenkungen hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr mindestens den Anforderungen der Ziff. 5.203 VV BauO NRW genügen müssen, wird zur Kenntnis genommen.

201-03: Ausweitung der Festsetzung über die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Der Anregung, die Festsetzung über die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuweiten, wird gefolgt.

201-04: Mangelnde Lesbarkeit einzelner Bemaßungen

Dem Bedenken, einzelne Bemaßungen seien nicht lesbar, wird gefolgt. Die Lesbarkeit wird entsprechend verbessert.

201-05: Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche entlang des Deventer Wegs ist teilweise nicht erkennbar

Dem Bedenken, die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße Deventer Weg sei teilweise nicht erkennbar, wird gefolgt. Zur besseren Lesbarkeit wird der Kronendurchmesser der zu erhaltenden Bäume farblos dargestellt.

201-06: Keine eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich des Deventer Wegs

Dem Bedenken gegen die nicht eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich des Deventer Wegs wird gefolgt. Auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße Deventer Weg wird verzichtet.

201-07: Verzicht auf die Abgrenzung der Änderungsbereiche anderer Bebauungspläne

Der Anregung, auf die Abgrenzung der Änderungsbereiche anderer Bebauungspläne zu verzichten, wird gefolgt.

201-08: Verschiebung einer Flurstücksnummer

Der Anregung, die Darstellung der Flurstücksnummer 656 nach außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu verschieben, wird gefolgt.

201-09: Abschluss der einschlägigen wasserrechtlichen Verfahren vor Rechtskraft des Bebauungsplans

Der Hinweis, die einschlägigen wasserrechtlichen Verfahren vor Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen und abzuschließen, wird zur Kenntnis genommen.

201-10: Untersuchung der Bodenverhältnisse zur Versickerung des Niederschlagswassers

Der Anregung gutachterlich zu klären, ob die Bodenverhältnisse für eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind, wird nicht gefolgt.

201-11: Ergänzende Bodenluftuntersuchungen zu den Auswirkungen der ehemaligen Deponie Ahaus-Alstätte II auf das Plangebiet

Der Anregung, die seit Jahren zerstörten und nicht beprobten Bodenluftmessstellen BLM 8a und BLM 26 wiederherzustellen und zu beproben wird gefolgt. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Aufnahme der Bodenluftmessstellen BLM 8a neu und BLM 26 neu in die Überwachungsroutine für die ehemalige Deponie.
2. Wiederherstellung der Bodenluftmessstelle BLM 9 und Einbeziehung in die Deponieüberwachung.
3. Herstellung einer zusätzlichen Bodenluftmessstelle im Plangebiet und Einbeziehung in die Deponieüberwachung.
4. Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen von der Kolbestraße aus
5. Begrenzung der Bodenversiegelung.
6. Weitere Vorsorgemaßnahmen für den unmittelbar an den Deponierandbereich angrenzenden Teil des WA-Gebiets:
    a) Ausschluss von Kellergeschossen
    b) Gasdichte Ausführung von Hausanschlussleitungen und Hausanschlüssen / Belüftete Hausanschlussschächte
    c) Drainageschicht aus Schotter unter der Bodenplatte mit beprobbarem Drainagerohr

Der Bebauungsplan erhält entsprechende Festsetzungen, Darstellungen und Hinweise.

201-12: Keine Nutzung von Grundwasser, das den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen muss

Dem Bedenken gegen die Nutzung von Grundwasser, das den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen muss, wird gefolgt. Der Bebauungsplan erhält unter Bezugnahme auf die Anzeigepflichten in § 13 (1) Satz 1 TrinkwV einen Hinweis.

202-01: Führung des Baustellenverkehrs

Der Hinweis, den Baustellenverkehr soweit wie möglich aus den umliegenden Wohngebieten fernzuhalten, wird zur Kenntnis genommen.

220-01: Keine Löschwasserversorgung für den Objektschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

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

227-02: Sicherung vorhandener Telekommunikationslinien und -einrichtungen in den Randbereichen des Plangebiets

Der Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien und -einrichtungen in den Randbereichen des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen.

227-03: Anzeige des Beginns der Erschließungsarbeiten

Der Hinweis, der Deutschen Telekom Technik GmbH den Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, wird zur Kenntnis genommen.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 die **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg -** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

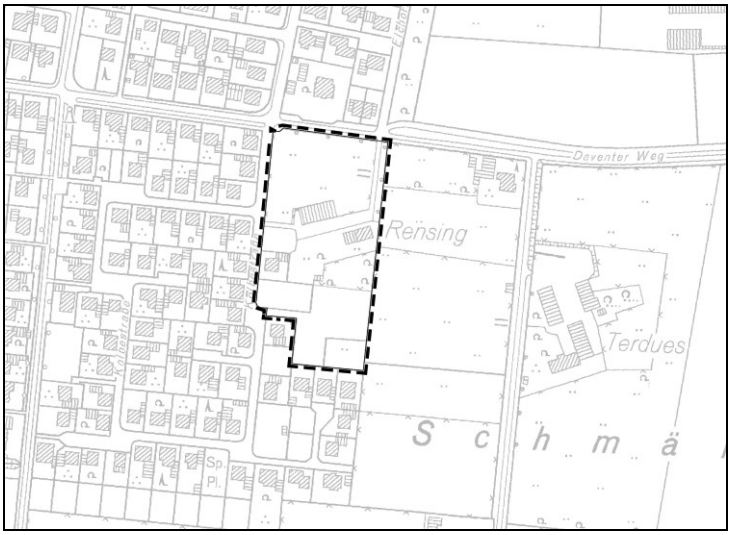
(2) Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg -, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des v. g. Bebauungsplans werden aufgehoben. Satz 1 gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des v. g. Bebauungsplans gelten.

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

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 17. März 2016 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg - mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Das Verfahren nach § 3 (2) BauGB ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken DGK 5, eigene Darstellung

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

Im Rahmen der v. g. Beteiligungsverfahren haben 9 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben; davon sind 4 Stellungnahmen verfahrensrelevant. Privatpersonen haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB ist wie folgt Gebrauch gemacht worden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist abgesehen worden.
2. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht angewendet worden.

Gem. § 13a (3) BauGB ist ortsüblich bekanntgemacht worden,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll,
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

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

a) Beschluss über die Stellungnahmen

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

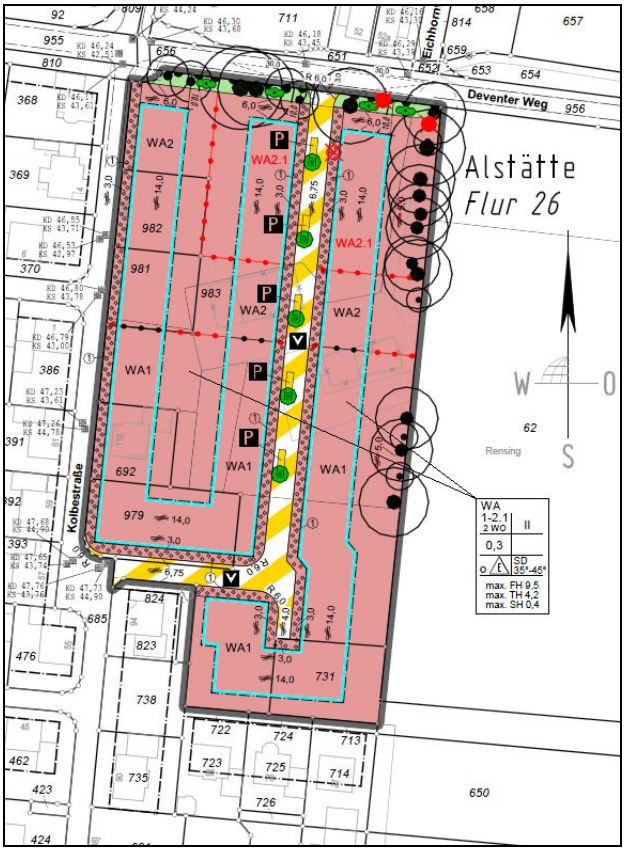
- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Stellungnahmen einschl. der vorgetragenen Anregungen/Bedenken und Hinweise. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält die Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der 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.

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 sich aus Anlage 2 nicht etwas anderes ergibt.

b) Satzungsbeschluss

Der **Bebauungsplan** ist als Anlage 4 beigefügt.

Abbildung 2: Bebauungsplan
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

Der **Begründung** (Anlage 5) sind 6 Anlagen beigefügt:

- Artenschutzgutachten (siehe Anlage 6)
- Nachtrag Artenschutzgutachten (siehe Anlage 7)
- Baumkartierung (siehe Anlage 8)
- Lageplan Baumkartierung (siehe Anlage 9)
- Bodenluftuntersuchungen (siehe Anlage 10)
- Überprüfung der techn. Sicherungsmaßnahmen an der ehem. Deponie (siehe Anlage 11)

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 (unmaßstäblich)

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

Flächenbilanz

Nach dem Bebauungsplan ergibt sich für das Plangebiet folgende **Flächenbilanz**:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße (ca.-Werte)
Wohnbauflächen	13.225 m²
Straßenverkehrsflächen	1.375 m²
Grünflächen	298 m²
Gesamtfläche	14.898 m²

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken, eigene Darstellung

Baugrundstücke

Nach dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich nach Art und Umfang folgende **neue Baugrundstücke** (ohne das bereits bebaute Grundstück):

Tabelle 2: Baugrundstücke

Baugrundstücke für	Anzahl	Grundstückgrößen	
		von bis	Durchschnitt
Einzelhäuser	20	420 m² – 741 m²	630 m²
Doppelhaushälften	---	-----	-----
Reihenhäuser	---	-----	-----
Summen	20		

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken, eigene Darstellung

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Durchführung und Finanzierung der Planung wird vertraglich geregelt. Zur Sicherung der vertraglichen Regelungen ist der **Vertrag vor dem Satzungsbeschluss** zu schließen.

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 –	Bebauungsplan (*)	
Anlage 05 –	Begründung (*)	
Anlage 06 -	Artenschutzgutachten	(Anlage 1a der Begründung) (*)
Anlage 07 -	Nachtrag Artenschutzgutachten	(Anlage 1b der Begründung) (*)
Anlage 08 –	Baumkartierung	(Anlage 2a der Begründung) (*)
Anlage 09 -	Lageplan Baumkartierung	(Anlage 2b der Begründung) (*)
Anlage 10 –	Bodenluftuntersuchungen	(Anlage 3a der Begründung) (*)
Anlage 11 –	Überprüfung der techn. Sicherungsmaßnahmen an der ehem. Deponie	(Anlage 3b der Begründung) (*)

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