

Ahaus, 31.08.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr
Rat

21.09.2016 TOP Ö 6
27.09.2016 TOP Ö 6.2

Beratungsgegenstand

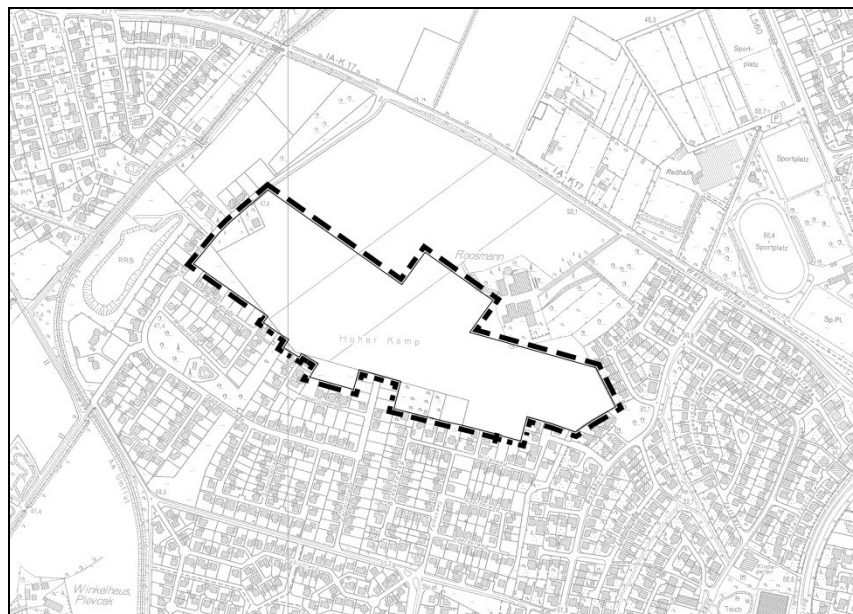
**Erweiterung des Wohngebiets Hoher Kamp West;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2 – Hoher Kamp West – Abschnitt 2 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Wohngebiets Hoher Kamp.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



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

2. Der nachfolgende städtebauliche Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 Teil 2 – Hoher Kamp West – Abschnitt 2 wird gebilligt.

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung / Farwick + Grote, Ahaus

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist die weitere Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich. Die Baugrundstücke im 1. Abschnitt des Wohngebiets Hoher Kamp West sind mehrheitlich vergeben. Sonstige Flächen, die geeignet sind, den Eigenheimbau in der Kernstadt zu fördern, stehen nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Wohnbauland ist vorgesehen, die z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Ahaus der Wohnbebauung zuzuführen. Die Nutzung der in Rede stehenden Flächen als Wohnstandort ist grundsätzlich geeignet, die bestehenden Wohngebiete als auch die Ortslage Ahaus insgesamt in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren.

Grundlage der Planung ist der nachfolgende städtebauliche Rahmenplan, den der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 7. Oktober 2002 beschlossen hat.

Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan Hoher Kamp (Stand: 07.10.2002)



Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Ahaus zwischen den Straßen Ikemannstraße und Hamalandstraße/Wessumer Straße (K 17) sowie den Wohngebieten Vestert, Hoher Kamp Mitte und Hoher Kamp West Abschnitt 1 (Gemarkung Wüllen Flur 8 tlw.). Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 12 ha.

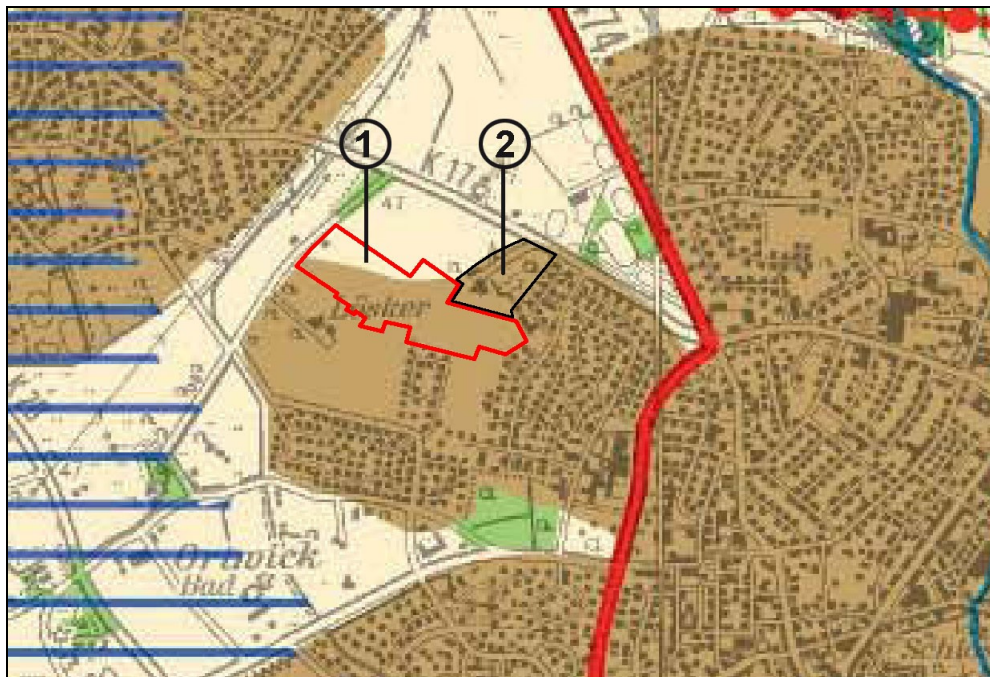
Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 4) stellt das Plangebiet

- überwiegend als Wohnsiedlungsbereich,
- untergeordnet (ca. 2,7 ha) als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (①)

dar, d. h. die städtebauliche Planung widerspricht den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans. Zur Abwendung von landesplanerischen Bedenken sollen die Teile des Wohnsiedlungsbereichs nordwestlich des Plangebiets (②) aufgegeben werden, soweit sie als Ausgleich für die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich sind.

Abbildung 4: Regionalplan Münsterland (Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster, eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung des Anpassungsgebots in § 1 (4) BauGB¹ stellt der **Flächennutzungsplan** (siehe Abbildung 5) das Plangebiet

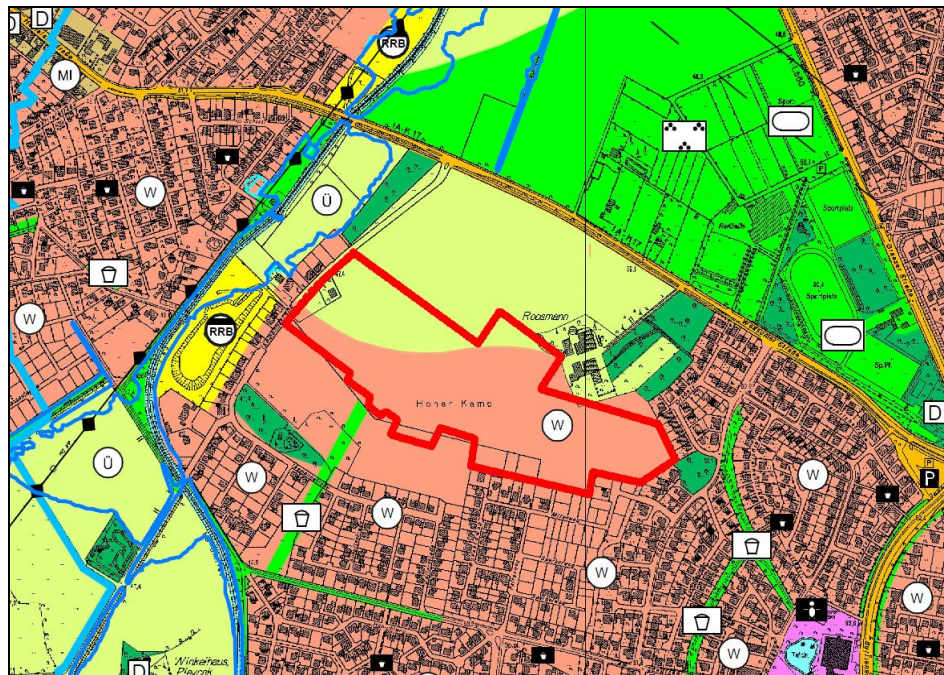
- überwiegend als Wohnbaufläche,
- untergeordnet als Fläche für die Landwirtschaft

dar.

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

¹ Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Ahaus (Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** i. S. des § 30 (1) BauGB sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB² - eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich. Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen soll die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren³ nach § 8 (3) Satz 1 BauGB unter der Bezeichnung 3. Änderung des Flächennutzungsplans – Hoher Kamp West – durchgeführt werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind insbesondere

- bodenordnerische Maßnahmen,
- Erschließungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB sowie
- (voraussichtlich) Artenschutzmaßnahmen i. S. des § 44 BNatSchG

erforderlich. Da die Bestandsuntersuchungen zum Artenschutz an bestimmte Jahreszeiten gebunden sind, ist ein entsprechender Auftrag zwischenzeitlich erteilt.

² Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

³ Gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Städtebaulicher Entwurf

Zwischenzeitlich ist für das Plangebiet auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Hoher Kamp ein **städtebaulicher Entwurf** (siehe Abbildung 6) erstellt worden.

Abbildung 6 Städtebaulicher Entwurf (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung / Farwick + Grote, Ahaus

Der städtebauliche Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Flächenbilanz

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

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße (ca.-Werte)
Wohnbauflächen	83.761 m ²
Straßenverkehrsflächen	14.424 m ²
Grünflächen	20.454 m ²
Kindergartenfläche	2.176 m ²
Gesamtfläche	120.815 m ²

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Baugrundstücke

Nach dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich nach Art und Umfang folgende **Baugrundstücke**:

Tabelle 2: Baugrundstücke

Baugrundstücke für	Grundstückgrößen	Anzahl der Baugrundstücke
Einzelhäuser	470 – 945 m ²	112
Doppelhaushälften	225 – 459 m ²	38
Reihenhäuser	206 – 318 m ²	22
Baugrundstücke gesamt		172

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen⁴ mit dem Grundstückseigentümer, die der Rat der Stadt am 24.06.2015 gebilligt hat, ist die Durchführung der Planung gesichert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf ca. 30.000,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a (3) BauGB,
- Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I),
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

Der städtebauliche Entwurf, sowie der Bebauungsplan mit der Begründung werden im Hause erstellt. Gleiches gilt sinngemäß für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens.

Weitere Kosten entstehen voraussichtlich - in Abhängigkeit von dem Ergebnis der ASP I - durch die Notwendigkeit einer ASP II sowie durch weitere Leistungen für Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz. Für diese Leistungen berücksichtigt die Kostenschätzung vorsorglich einen Betrag in Höhe von 15.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der Fälligkeit berücksichtigt der Haushalt 2016 einen Betrag in Höhe von 2.000,00 €. Die darüber hinaus gehenden Kosten werden im Haushalt 2017 berücksichtigt.

Der Baulandbeschluss, den der Rat der Stadt am 23. Mai 2002 gefasst hat, sieht vor, dass diese Kosten über die Grundstückspreise refinanziert werden.

Anlagen keine

⁴ siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2015/0294 zu TOP 2.6 der nicht öffentlichen Ratssitzung am 24.06.2015