

Ahaus, 05.09.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr
Rat

21.09.2016 TOP Ö 4
27.09.2016 TOP Ö 6.4

Beratungsgegenstand

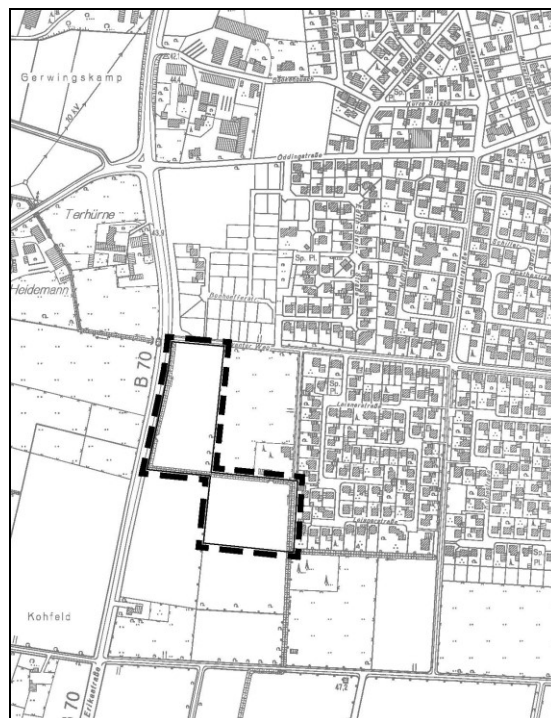
Ausweisung eines neuen Wohngebiets am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Alstätte;
Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag

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

1. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Deventer Weg – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Änderung einer Wohnbaufläche am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Alstätte.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



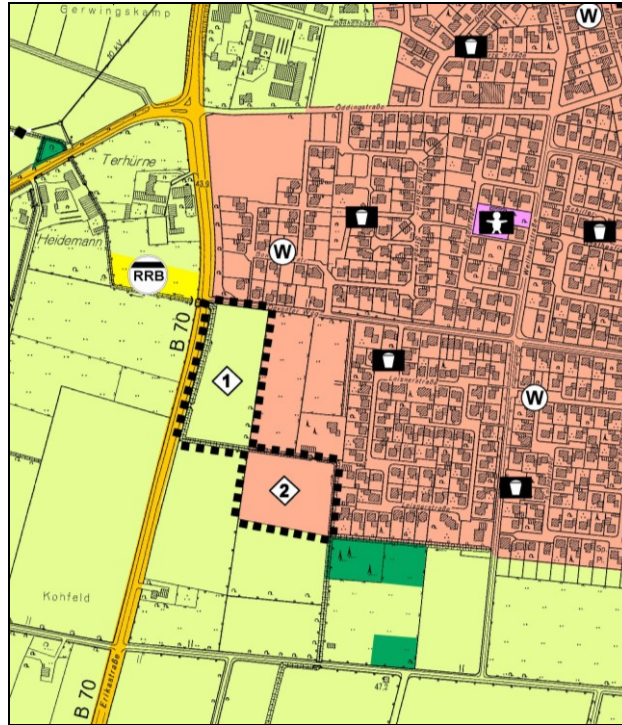
Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Der nachfolgende Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Deventer Weg – wird gebilligt.

Abbildung 6: 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(Vorentwurf, unmaßstäblich)



Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Vorentwurfs die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde nach § 34 (1) LPlG sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

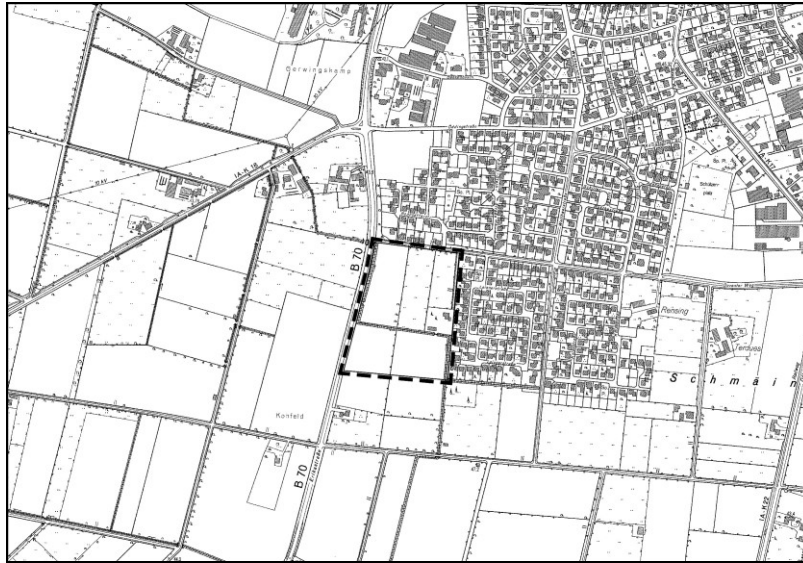
Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 – Deventer Weg – Abschnitt 2 aufzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erstellen¹.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen B 70 und Deventer Weg sowie dem Wohngebiet Leisnerstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,6 ha. Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben können davon ca. 3,3 ha als Wohnbaufläche entwickelt werden. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan (siehe Abbildung 3) dargestellt.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 5.2 der öffentlichen Ratssitzung am 25.02.2015 (Sitzungsvorlage V/2015/0141)

Abbildung 3 Lageplan Bebauungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

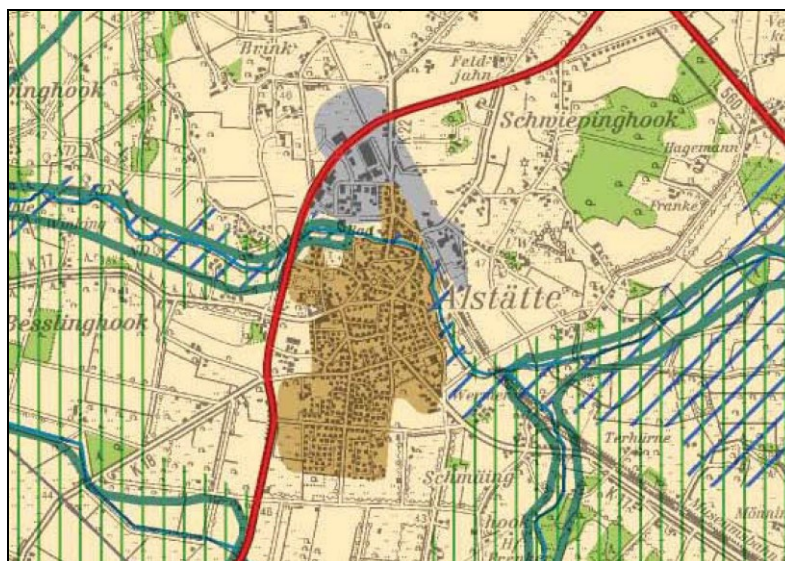


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 4) stellt die Flächen im Bebauungsplangebiet größtenteils als Wohnsiedlungsbereich dar, d. h. die Anpassung der städtebaulichen Planung an die zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans ist gewährleistet.

Abbildung 4: Regionalplan Münsterland (Auszug, unmaßstäblich)

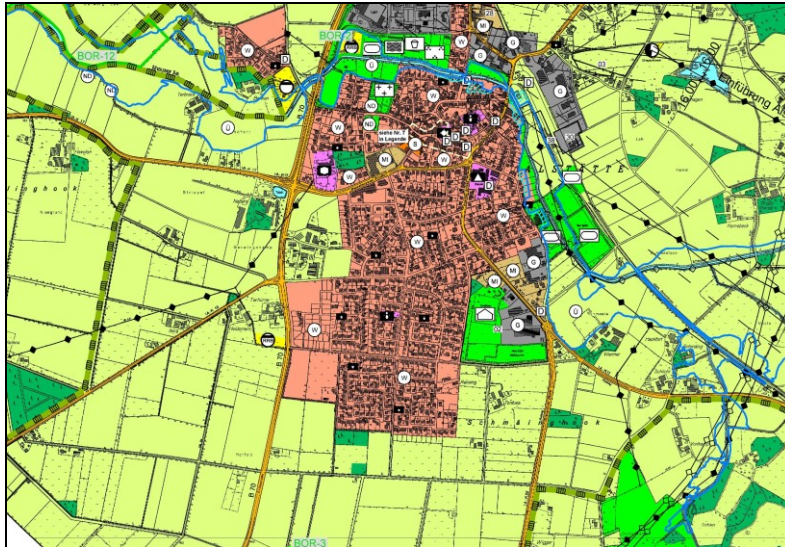


Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster

Unter Berücksichtigung des Anpassungsgebots in § 1 (4) BauGB² stellt der **Flächennutzungsplan** die Flächen im Bebauungsplangebiet wie folgt dar (siehe Abbildung 5):

- die Flächen im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets als "Wohnbaufläche"; die Größe der "Wohnbaufläche" beträgt ca. 3,3 ha.
- die Flächen im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets als "Fläche für die Landwirtschaft".

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 12.09.2013)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um das Siedlungsvorhaben in der geplanten Form zu verwirklichen ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans folgende **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich (siehe Abbildung 6):

- Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets (②) wird die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" geändert.
- Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets (①) wird die Darstellung "Wohnbaufläche" in "Fläche für die Landwirtschaft" geändert. Die Umwidmung ist erforderlich, um den regionalplanerisch anerkannten Bedarf von 3,3 ha soweit wie möglich nicht zu überschreiten.

Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Gerüche, die auf das Plangebiet einwirken³, orientiert sich die Wohnbaufläche

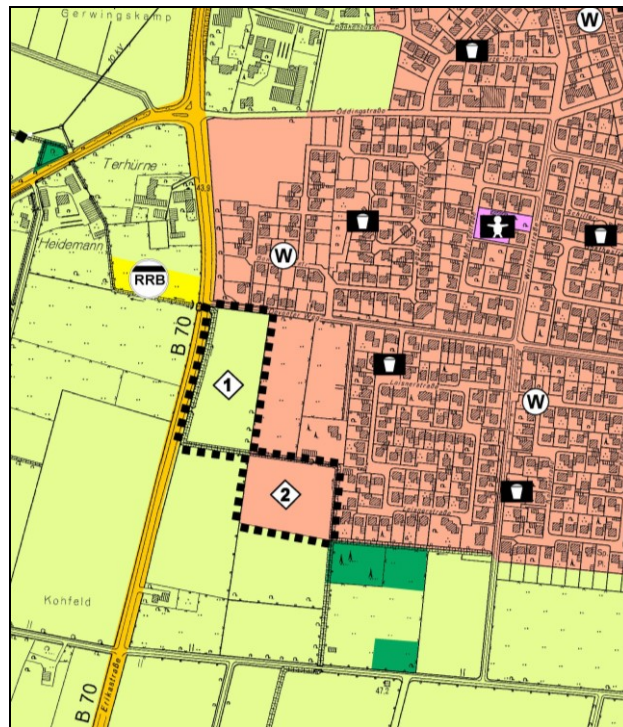
- der Lage nach an den Flächen, auf denen die Geruchseinwirkungen geringer sind; dabei ist die Fläche vom Zuschnitt so gewählt, dass die bestehenden Wohngebiete in städtebaulich sinnvoller Weise arrondiert werden.
- dem Umfang nach an dem regionalplanerisch anerkannten Bedarf von ca. 3.3 ha.⁴

² Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

³ siehe dazu ausführlich Sitzungsvorlage V/2015/0141/1

⁴ Tatsächlich beträgt die Größe der Wohnbaufläche ca. 3,8 ha.

Abbildung 6: 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(Vorentwurf, unmaßstäblich)



Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld

Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen soll die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren⁵ nach § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2015/0141/1 -

Anlagen

⁵ 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.