

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0471/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 17.01.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	31.01.2017	TOP Ö	8
Rat	22.02.2017	TOP Ö	9.2

Beratungsgegenstand

- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Ortskern Alstätte -;**
a) Beschluss über die Stellungnahmen
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

a) Beschluss über die Stellungnahmen

501-01: Nachverdichtung entwertet die unmittelbar angrenzenden Grundstücke

Dem Bedenken, der Bebauungsplan führe zu einer Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation, die die eigenen, unmittelbar angrenzenden Grundstücke tendenziell entwerte, wird nicht gefolgt.

501-02: Verkehrliche Erschließung der Seniorenwohnanlage

Den Bedenken gegen die Erschließung der Seniorenwohnanlage wird nicht gefolgt.

502-02: Zunehmender Parkdruck in der Högerstraße

Dem Bedenken, der mit der städtebaulichen Nachverdichtung verbundene zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr erhöhe den Parkdruck in der Högerstraße, wird nicht gefolgt.

502-03: Erreichbarkeit einer Garage wird beeinträchtigt

Dem Bedenken, die verkehrliche Erschließung der Seniorenwohnanlage über die vorhandene Kindergartenzufahrt beeinträchtige die Erreichbarkeit einer Garage, wird nicht gefolgt.

503-01: Erstellen eines Lärmgutachtens

Der Anregung ein Lärmgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass der Handwerksbetrieb Müggenbergstraße 18 keine immissionschutzrechtlichen Einschränkungen durch die heranrückende Seniorenwohnanlage zu erwarten hat, wird nicht gefolgt.

503-02: Abrücken der Seniorenwohnanlage zur Gewährleistung der notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW sowie zur Vermeidung unzumutbarer Immissionen

Der Anregung, die geplante Seniorenwohnanlage bzw. die dem Grundstück Muggenbergstraße 18 zugewandte Baugrenze mindestens 6 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, wird nicht gefolgt.

503-03: Einbeziehung des Grundstücks Muggenbergstraße 18 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Anregung, das Grundstück Muggenbergstraße 18 in den Änderungsbereich mit einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

504-01: Keine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs Högerstraße 14

Der Anregung, den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Högerstraße 14 nicht einzuschränken, wird gefolgt.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Ortskern Alstätte - wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 03.05.2016¹ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr² beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Ortskern Alstätte – aufzustellen. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung des kirchlichen Gemeinbedarfsstandortes im Ortskern Alstätte. Auf dem Gelände befinden sich der St. Marien-Kindergarten, das Pfarrheim der Kirchengemeinde sowie das ehemalige Vikariegebäude.

Der Standort liegt in der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen Müggenbergstraße, Hörstingstraße und Högerstraße.

Abbildung 1: Luftbild (2014)



Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Gegenstand der Planung sind im Einzelnen³:

1. Neubau einer Kindertageseinrichtung / Abbruch des vorhandenen Kindergartens
2. Abbruch des Pfarrheims
3. Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Vikariegebäudes zu einer Pflegeeinrichtung
4. Neubau einer Seniorenwohnanlage

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB hat am 15.06.2016 eine Bürgeranhörung stattgefunden. Ergänzend haben die Beteiligungsunterlagen in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 05.07.2016 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben 3 Privatpersonen eine Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus wurden die Stellungnahmen im Rahmen der Bürgeranhörung ausgewertet.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 5.3 der öffentlichen Ratssitzung am 20.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0471)

² siehe Niederschrift zu TOP 11 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 20.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0471)

³ siehe im Detail Sitzungsvorlage V/2016/0471

Zwischenzeitlich ist in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte der Entwurf des Bebauungsplans erstellt worden.

Zur **Fortführung des Verfahrens** sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Beschluss über die Stellungnahmen

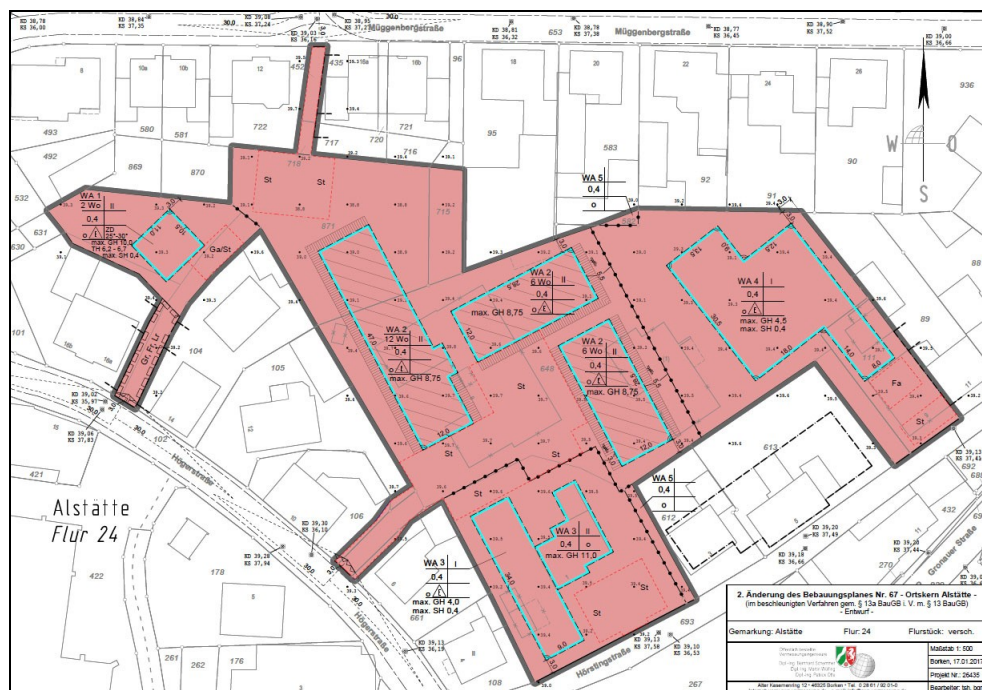
Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- 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 Abwägungsvorschläge sind unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Beschluss über die Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der **Bebauungsplanentwurf** ist als Anlage 4 beigelegt.

Abbildung 2: Bebauungsplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

Der **Begründung** (Anlage 5) sind 2 Anlagen beigelegt:

- Artenschutzgutachten (Anlage 6)
- Baumgutachten (Anlage 7)

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist das nachfolgende **städtebauliche Konzept**, das der Rat der Stadt am 03.05.2016 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr ebenfalls gebilligt hat.

Abbildung 3: Städtebauliches Gesamtkonzept (Lageplan)



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Abbildung 4: Geplante Kindertageseinrichtung



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Abbildung 5: Erweiterung ehemaliges Vikariegebäude (Ansicht Hörstingstraße)



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Abbildung 6: Erweiterung ehemaliges Vikariegebäude (Ansicht Süd-West)



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Abbildung 07: Neubau einer Seniorenwohnanlage (Ansicht von Südwesten)



Quelle: Weitkamp + Partner | Architekten und Ingenieure, Ahaus

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung.
2. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt; mitzurechnende Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird voraussichtlich nicht begründet.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB soll wie folgt Gebrauch gemacht werden:

1. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Von der Möglichkeit, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB abzusehen, wird kein Gebrauch gemacht.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen; das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewendet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung bleibt unberührt.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

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

Durchführung und Finanzierung der Planung

- siehe Sitzungsvorlage V/2016/0471 –.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

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 1 der Begründung) (*)

Anlage 07 - Baumgutachten (Anlage 2 der Begründung) (*)

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