

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0531/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 07.09.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	25.09.2017	TOP Ö	6
Rat	11.10.2017	TOP Ö	3.6

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 Teil 2 - Hoher Kamp West - Abschnitt 2;

- 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

201-01: Befahrbarkeit der Straßen mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr

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

201-02: Sicherung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

Der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen ist, wird zur Kenntnis genommen.

201-03 Berücksichtigung von Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Der Hinweis, im weiteren Verfahren darzulegen, wie sichergestellt wird, dass der maßgebliche Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

201-04: 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.

201-05: Nachweis über Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

Der Hinweis, dass zunächst der Nachweis zu führen ist, dass die vorhandenen Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers für die hinzukommenden Flächen ausreichend bemessen sind, wird zur Kenntnis genommen.

201-06: Landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung

Der Anregung, die landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, wird nicht entsprochen.

201-07: Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Das Konzept zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote wird entsprechend dem Planungsstand gebilligt.

201-08: Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Konzept zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird entsprechend dem Planungsstand gebilligt.

204.1-01: Kampfmittelbeseitigung

Die empfohlenen Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis.

208-01: Entdecken von Bodendenkmälern

Der Anregung, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf die §§ 15, 16 und 28 DSchG aufzunehmen, wird gefolgt.

218-01: Berücksichtigung der Grundsätze in § 1a (2) BauGB bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke

Der Hinweis, bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke die Grundsätze in § 1a (2) BauGB zu berücksichtigen, wird zur Kenntnis genommen.

218-02: Notwendigkeit von Ersatzflächen für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb

Der Hinweis, dass der betroffene landwirtschaftliche Betrieb auf Ersatzflächen angewiesen ist, wird zur Kenntnis genommen.

218-03: Keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB

Der Anregung, für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, wird soweit wie möglich gefolgt.

220-01: Errichtung einer Ortsnetzstation

Der Anregung, im Plangebiet

1. einen geeigneten Standort für die Errichtung einer Ortsnetzstation vorzusehen und
2. die dafür notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern,

wird gefolgt.

220-02: Löschwasserversorgung für den Objektschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gesichert

Der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung für den Objektschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gesichert ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

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

Der Hinweis auf § 68 (3) TKG wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung des Plangebiets beachtet.

227-02: Anzeige des Beginns der Erschließungsarbeiten

Der Hinweis, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, wird zur Kenntnis genommen.

240-01: Beteiligung der Wehrverwaltung, soweit die Höhe baulicher Anlagen 30 m überschreitet

Der Anregung, im Bebauungsplan eine Festsetzung zu treffen, die die Beteiligung der Wehrverwaltung regelt, sofern die Höhe baulicher Anlagen – auch soweit sie untergeordnete Gebäudeteile betrifft – 30 m überschreitet, wird nicht gefolgt.

501-01: Erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bereits fertig gestellten Abschnitten der Wohnsammelstraße Ikemannstraße/Zellerstraße

Der Hinweis, dass die Durchführung des Bebauungsplans ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bereits fertiggestellten Abschnitten der Wohnsammelstraße Ikemannstraße/Zellerstraße erwarten lässt, wird zur Kenntnis genommen.

502-01: Verkehrliche Anbindung an die Straße Bockhorn

Dem Bedenken gegen die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Straße Bockhorn wird nicht gefolgt.

502-02: Höheres Maß an städtebaulicher Verdichtung

Der Anregung, das Maß der baulichen Nutzung i. S. einer stärkeren städtebaulichen Verdichtung zu erhöhen, wird nicht gefolgt.

503-01: Unzureichendes Angebot an Parkplätzen in der Planstraße H/I

Dem Bedenken, das Angebot an Parkplätzen in der Planstraße H/I ist unzureichend, wird gefolgt.

504-01: Führung des Baustellenverkehrs

Der Anregung, den Baustellenverkehr außerhalb der vorhandenen Wohngebiete zu führen, wird gefolgt.

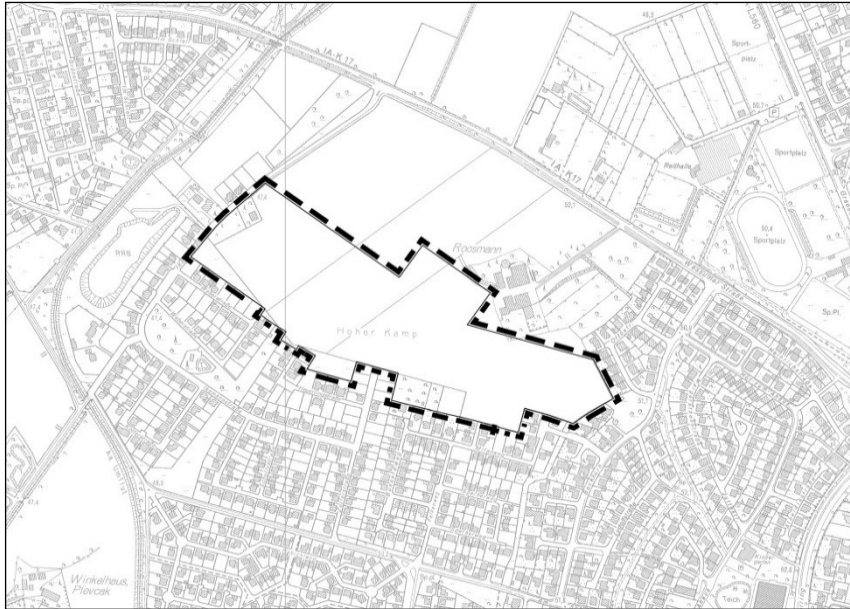
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 Teil 2 – Hoher Kamp West – Abschnitt 2 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 27.09.2016¹ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr² beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 Teil 2 – Hoher Kamp West – Abschnitt 2 aufzustellen.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf wurde gebilligt.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 6.2 der öffentlichen Ratssitzung am 27.09.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0531)

² siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 21.09.2016 (V/2016/0531)

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf hoher Kamp West Abschnitt 2 (Stand: 27.09.2016)



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

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

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

- 11 Träger öffentlicher Belange; davon sind 7 Stellungnahmen verfahrensrelevant,
- 6 Privatpersonen; die Stellungnahmen sind verfahrensrelevant.

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

a) Beschluss über die Stellungnahmen

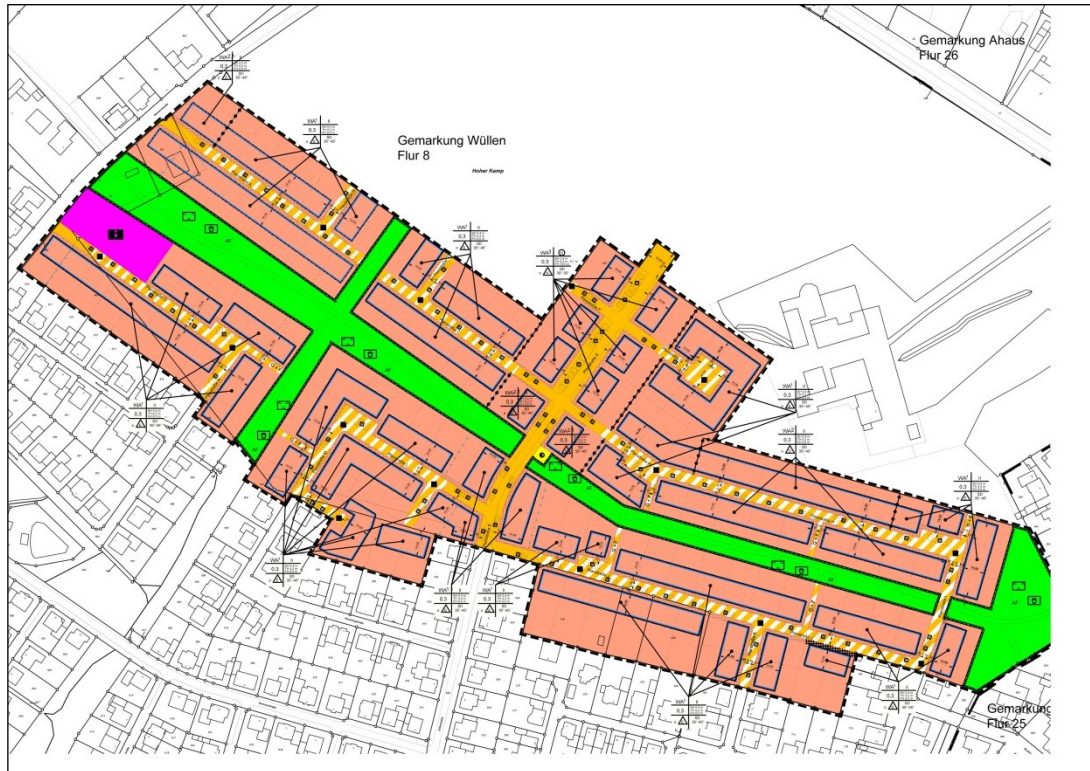
Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- 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 im Rahmen der Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgegeben worden sind. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Beschluss über die Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original. Ausgenommen ist die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Die Behörde weist darauf hin, dass die Stellungnahme aus Datenschutzgründen ausschließlich für den Dienstgebrauch vorgesehen ist. Eine sonstige Verwendung oder digitale Veröffentlichung ist untersagt.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans ist als Anlage 4 beigelegt.

Abbildung 3: Bebauungsplan (Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus; FB Stadtplanung

Dem Entwurf der Begründung (Anlage 5) sind 3 Anlagen beigelegt:

- Umweltbericht (*) (Anlage 6)
- Artenschutzprüfung Stufe I (*) (Anlage 7)
- Artenschutzprüfung Stufe II (*) (Anlage 8)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist der nachfolgende, überarbeitete **städtebauliche Entwurf** (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf Hoher Kamp West Abschnitt 2 (Stand: 25.09.2017)



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

Der städtebauliche Entwurf basiert auf dem nachfolgenden **städtebaulichen Rahmenplan** (siehe Abbildung 5), den der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 7. Oktober 2002 beschlossen hat.

Abbildung 5: Städtebaulicher Rahmenplan Hoher Kamp (Stand: 07.10.2002)



Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Flächenbilanz

Nach dem Entwurf des Bebauungsplans ergibt sich für das Plangebiet folgende **Flächenbilanz**:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße (ca.-Werte)
Wohnbauflächen	83.394 m ²
Straßenverkehrsflächen	15.576 m ²
Grünflächen	19.822 m ²
Kindergartenfläche	2.176 m ²
Versorgungsfläche	81 m ²
Gesamtfläche	121.000 m²

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 – 999 m ²	112
Doppelhaushälften	225 – 519 m ²	36
Reihenhäuser	203 – 313 m ²	22
Baugrundstücke gesamt		170

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

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

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2016/0531 -

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 - Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung) (*)

Anlage 07 – Artenschutzprüfung Stufe I (Anlage 1 des Umweltberichts) (*)

Anlage 08 – Artenschutzprüfung Stufe II (Anlage 2 des Umweltberichts) (*)

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