

Ahaus, 23.10.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	15.11.2017	TOP Ö	12
Rat	28.02.2018	TOP Ö	11.5
Rat	28.02.2018	TOP Ö	7.3

Beratungsgegenstand

Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes als Wohngrundstück an der Heuss-Straße;

a) Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

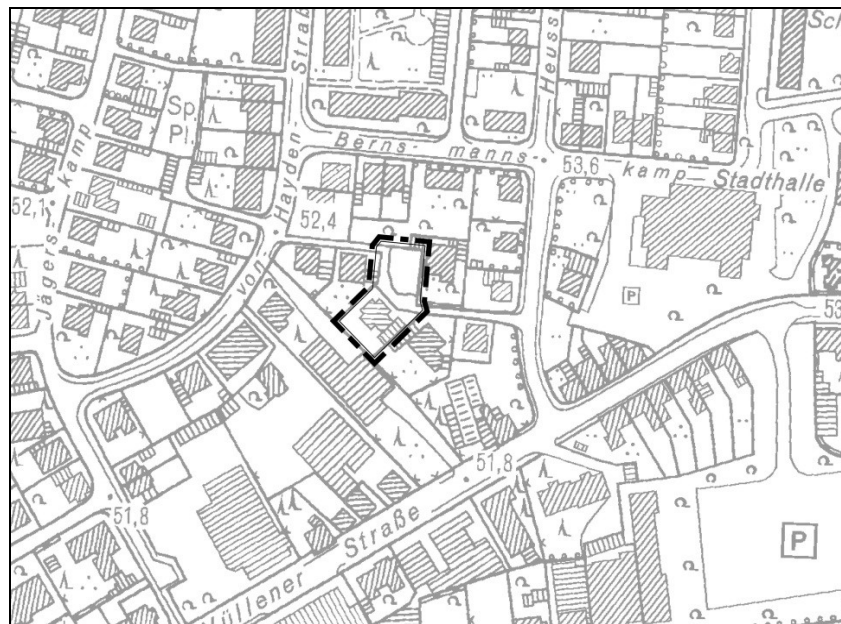
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1 – Bernsmannskamp-Ost - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes als Wohngrundstück.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1 – Bernsmannskamp-Ost – wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt.

Sachdarstellung

Der Antragsteller beantragt, den ehemaligen Spielplatz an der Heuss-Straße als Wohnbaugrundstück zu nutzen. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

Abbildung 2: Luftbild (unmaßstäblich)



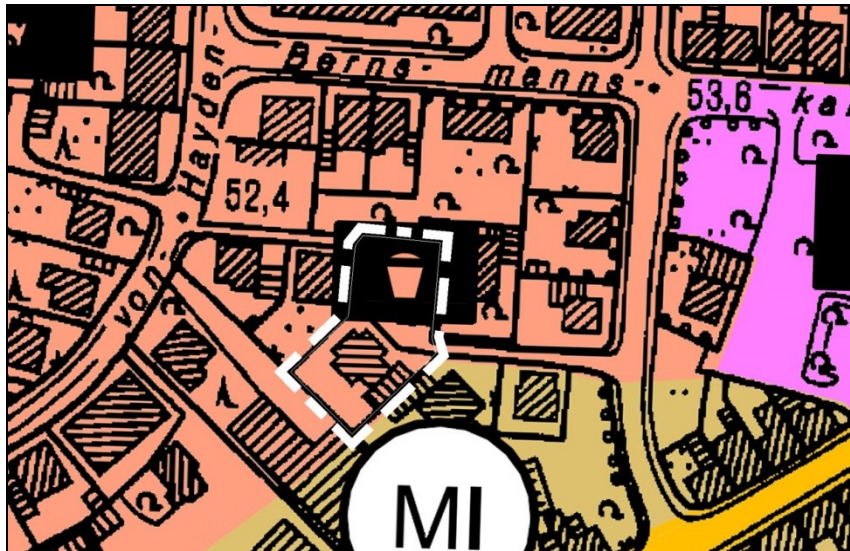
Quelle: Kreis Borken, Befliegung 2015

Der Spielplatz liegt am Ende einer zur Heuss-Straße gehörenden Stichstraße und ist bereits seit Jahren abgerüstet. Eine Wiedereinrichtung des Spielplatzes ist nicht geplant.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 3) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Wohnbaufläche ist mit dem Planzeichen Spielplatz überlagert.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Im Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 – Bernsmannskamp-Ost – (siehe Abbildung 4) ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB¹ - eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

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 Änderung 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.

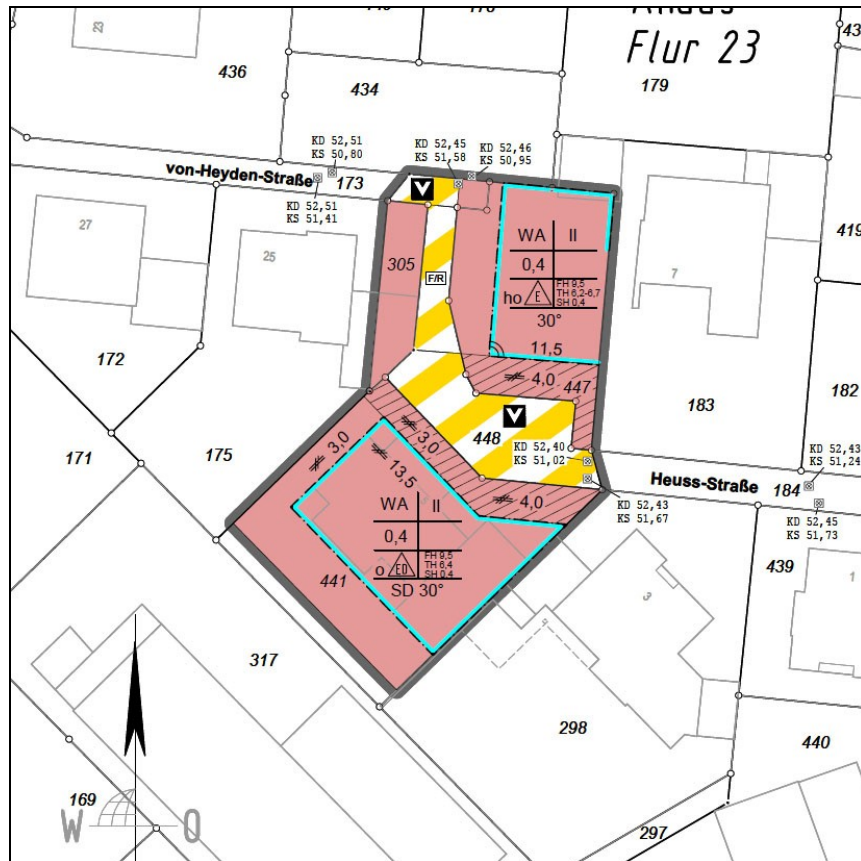
Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB soll wie folgt Gebrauch gemacht werden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
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 § 10a (1) 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.

Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Grundlage des Antrags ist der als Anlage 1 beigefügte und mit der Verwaltung abgestimmte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans.

Abbildung 3: Bebauungsplanentwurf (unmaßstäblich)



Quelle: Schemmer Wülfing Otte, Borken

Der Begründung (siehe Anlage 2) ist als Anlage die Artenschutzprüfung Stufe I (siehe Anlage 3) beigelegt. Danach lässt die Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erwarten. Die Anlage ist Bestandteil der Begründung.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die entsprechende **Flächennutzungsplanberichtigung** ist als Anlage 4 beigelegt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem im Interesse des Antragstellers durchgeführt wird,
2. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Änderung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt, konkret: Der Antragsteller beauftragt einen Entwurfsverfasser, der nach Sachkunde und Erfahrung geeignet ist, die städtebaulichen und sonstigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplans zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Unter Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme ist das Vorhaben im Haushalt 2018 nicht berücksichtigt. Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan (*)

Anlage 02 - Begründung (*)

Anlage 03 - Artenschutzprüfung Stufe I (Anlage 1 der Begründung) (*)

Anlage 04 - Berichtigung des Flächennutzungsplans (*)

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