

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0573/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 02.11.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	15.11.2017	TOP Ö	6
Rat	13.12.2017	TOP Ö	11.2

Beratungsgegenstand

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans - Deventer Weg -;**
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: Prognostizierte Geruchsimmissionen übersteigen Grenzwerte für Wohngebiet

Den Bedenken, dass ein Zwischenwert von 15% für die Entwicklung von Wohnbauland im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich kritisch zu beurteilen ist, wird gefolgt. Auf Grund der geäußerten Bedenken bezüglich der erheblichen Geruchsbelastung des Plangebietes wurde eine Rastermessung nach VDI 3940 Blatt 1 durchgeführt.

201-02: Übergangswerte nur für untergeordneten Flächenanteil anwendbar

Den Bedenken, dass die Übergangsbereiche im Plangebiet von ihren Ausmaßen her nicht dem untergeordneten Flächenanteil entsprechen wird gefolgt.

204.2-01: Von der Planung berührte Bergwerks- und sonstige Felder

Der Hinweis auf die von der Planung berührten Bergwerks- und sonstigen Felder und die damit verbundenen Eigentums- und Nutzungsrechte wird zur Kenntnis genommen.

208-01: Entdeckung von Bodendenkmälern

Der Anregung, einen Hinweis auf die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde bei Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt. Der Belang betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

218-01: Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohnbaufläche

Die Bedenken, dass auf Grund der Wohnbauentwicklung im Plangebiet Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und somit nicht mehr der Futter- und Nahrungsmittelerzeugung zur Verfügung stehen wird zurückgewiesen.

218-02: Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

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

Der Hinweis, die Wehrverwaltung zu beteiligen, wenn die Höhe baulicher Anlagen – auch soweit sie untergeordnete Gebäudeteile betrifft – 30 m überschreitet, wird zur Kenntnis genommen. Der Belang betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

501-01: Erschwerte Bedingungen für weitere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen westlich der geplanten Wohnbauflächen

Den Bedenken, dass die neuentstehende Wohnbebauung angrenzend an die Fläche zwischen Wohnbaufläche und B70 (Flurstück Nr. 83 und 82, Flur 26) zu erschwerten Bedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung der besagten Fläche führen könnte, wird nicht gefolgt.

501-02: Flächennutzungsplanänderung schließt bauliche Entwicklung der Flächen zwischen Wohnbauflächen und B70 aus

Den Bedenken, dass auf Grund der Flächennutzungsplanänderung zukünftige bauliche Entwicklungen auf den Flächen Flurstück Nr. 82 und 83 nicht möglich sind, wird nicht gefolgt.

502-01: Wertverlust des Grundstücks

Die Bedenken, dass mit der neuen Wohnbauentwicklung das Grundstück in derzeitiger Siedungsrandlage an Wert verliert, werden zurückgewiesen.

502-02: Private Grundstücksparzelle liegt innerhalb des Plangebiets

Der Hinweis, dass der Geltungsbereich im Osten angrenzende private Grundstückspartzen mit einbezieht, wird zur Kenntnis genommen. Der Belang betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

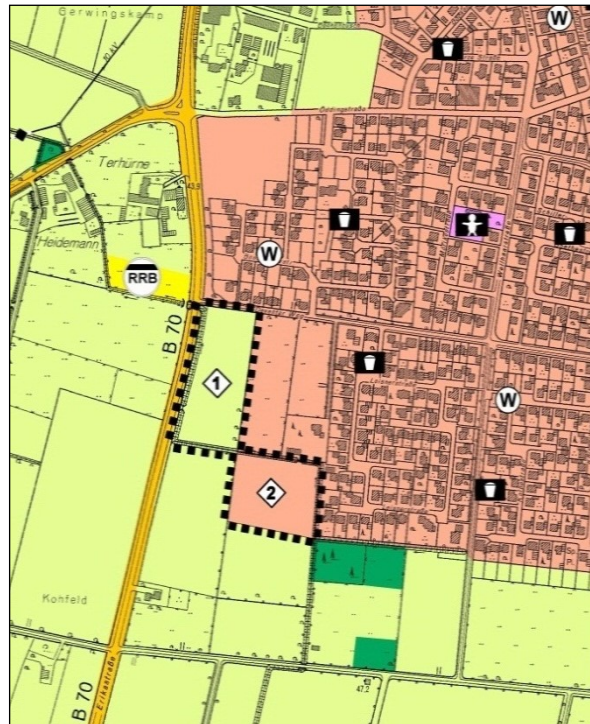
Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Deventer Weg – wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 27.09.2016 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Deventer Weg – aufzustellen.

Der nachfolgende Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Deventer Weg – wurde gebilligt:

Abbildung 1: 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(Vorentwurf, unmaßstäblich)



Quelle: WoltersPartner GmbH, Coesfeld

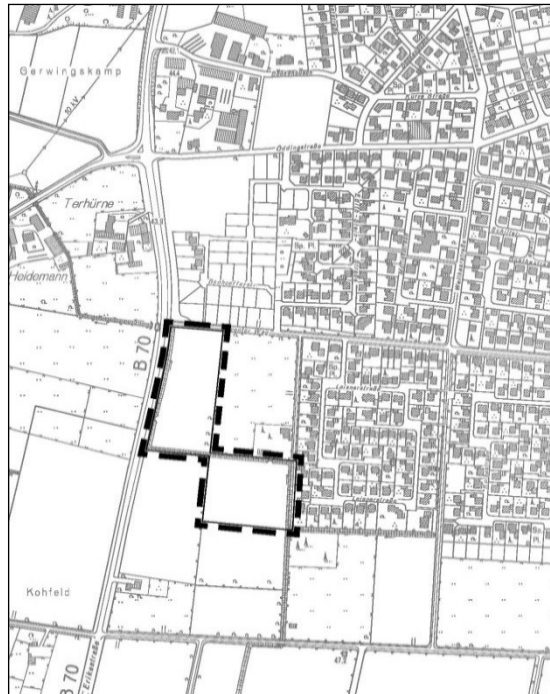
- ① Änderung einer "Wohnbaufläche" in "Fläche für die Landwirtschaft"
- ② Änderung einer "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche"

Die Verwaltung wurde 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.¹

¹ siehe Niederschrift zu TOP 7.3 der öffentlichen Ratssitzung am 27.09.2016 sowie Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 21.09.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0573)

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen B 70 und Deventer Weg sowie dem Wohngebiet Leisnerstraße. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan (siehe Abbildung 2) dargestellt.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze der Flächennutzungsplanänderung
gem. Aufstellungsbeschluss

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

- die Regionalplanungsbehörde; danach sind die Planungsabsichten an die Ziele der Raumordnung angepasst,
- 16 Träger öffentlicher Belange; davon sind 5 Stellungnahmen verfahrensrelevant,
- 3 Privatpersonen; die Stellungnahmen sind verfahrensrelevant.

Der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht ist als Anlage 5 beigelegt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit der Begründung in der Sitzung vorgelegt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2015/0141/1 -

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht über die Stellungnahmen (*)

Anlage 02 - Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 - Stellungnahmen (*)

Anlage 04 - Flächennutzungsplan (*)

Anlage 05 - Begründung und Umweltbericht (*)

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