

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0141/4

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 02.11.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	15.11.2017	TOP Ö	5
Rat	13.12.2017	TOP Ö	11.1

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg - 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: Mindestanforderungen für die Befahrbarkeit durch Lösch- und Feuerwehrfahrzeuge

Der Hinweis, wonach Kurven- und Fahrbahnverschnenkungen 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

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

201-03: Angaben zur Trinkwasserversorgung

Der Anregung, die Begründung durch Angaben zur Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser zu ergänzen, wird gefolgt.

201-04: Prognostizierte Geruchsimmissionen übersteigen Grenzwerte für Wohngebiete

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.

201-05: Übergangswerten nur für untergeordneten Flächenanteil anwendbar

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

201-06: Favorisierung der Variante 1 aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Der Hinweis, dass die Variante 1 aus wasserwirtschaftlicher Sicht favorisiert wird, wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Entwässerungskonzepts wird die Variante 2 nicht weiterverfolgt.

201-07: Bei Weiterverfolgung der Variante 2 sind die Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW und § 38 WHG zu berücksichtigen

Der Hinweis, dass bei Weiterverfolgung der Variante 2 die Richtlinie zur Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW und § 38 WHG zu berücksichtigen sind, wird zur Kenntnis genommen.

201-08: Nachweis der geordneten Abwasserbeseitigung im weiteren Verfahren

Der Hinweis, dass im weiteren Bauleitplanverfahren die geordnete Abwasserbeseitigung nachzuweisen ist, wird zur Kenntnis genommen.

201-09: Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Die Anregung, die vorhandenen Gehölzstrukturen u.a. am Südrand des Deventer Weges aber auch die nach § 47 Landschaftsgesetz geschützte Wallhecke im Südwesten des Plangebietes zu erhalten, wird gefolgt.

201-10: Fehlende Aussagen zur Fortführung des Gewässers außerhalb des Plangebiets

Der Hinweis, dass auf Grund der fehlenden Informationen zur Fortführung des Gewässers außerhalb des Plangebietes keine landschaftsökologische Beurteilung möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

201-11: Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich im Südosten mit den Geltungsbereich des BPlans Nr. 68 „Deventer Weg“

Der Hinweis, dass der Geltungsbereich sich im Südosten mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Deventer Weg“ überschneidet, wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wird angepasst.

201-12: Daten über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Hinweis, dass über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet keine Daten vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

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 werden zur Kenntnis genommen.

205-01: Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 70

Der Hinweis, dass Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B70 nicht geltend gemacht werden können, 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.

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, werden 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.

219-01: Waldflächen die einer anderen Nutzung zugeführt werden, sind gem. § 39 (3) LFoG NRW zu ersetzen.

Die Bedenken gegen die Planung, da forstliche Belange nicht berücksichtigt wurden, werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

220-01: Bei Umsetzung der Variante 2 könnte das geplante Baugebiet von der vorhandenen Ortsnetzstation aus versorgt werden.

Der Anregung, dass die Realisierung der Variante 2 für die Elektrizitätsversorgung von Vorteil wäre, da das Plangebiet über die vorhandene Ortsnetzstation versorgt werden könnte, wird nicht gefolgt.

227-01: Anzeige des Beginns bei Erschließungsarbeiten

Der Hinweis, der Deutschen Telekom Technik GmbH den Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, wird zur Kenntnis genommen.

240-01: Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m

Der Anregung, die Wehrverwaltung zu beteiligen, wenn die Höhe baulicher Anlagen – auch soweit sie untergeordnete Gebäudeteile betrifft – 30 m überschreitet, wird nicht gefolgt.

501-01: Überplanung der im Privatbesitz befindlichen Parzelle 964

Die Bedenken, dass die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanentwurfs (Variante 1) das Flurstück 964 widerrechtlich mit einbezieht und somit die Eigentümerverhältnisse missachtet werden, werden berücksichtigt.

502-01: Eignung von Flächen aufgrund von Geruchsimmissionen

Die Bedenken, dass die Flurstücke Nr. 83 und 82 aus Flur 26 entgegen der Ergebnisse Geruchsimmissionsprognose (uppenkamp & partner, November 2015) durchaus für eine Wohnbebauung geeignet sind, werden geteilt.

502-02: Lärmimmissionen

Die Bedenken, dass passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind für eine zukünftige Wohnbauentwicklung auf den Flurstücken Nr. 82 und 83, Flur 26, werden zurückgewiesen.

503-01: Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 450 bis 500 qm

Der Hinweis, dass die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser eine Fläche von 450 qm – 500 qm haben sollten, wird zur Kenntnis genommen.

503-02: Kubische Bauformen

Der Anregung, im Bebauungsplan einen Bereich für „kubische Bauformen“ festzusetzen wird nicht gefolgt.

503-03: Variantendiskussion: Verbleib des Gewässers im Wohnquartier

Den Bedenken, dass der Verbleib des Gewässers (Variante 2) ein Gefahrenpotenzial für spielende Kinder aufweist und eine Teilung des Wohnquartiers verursacht, wird nicht gefolgt.

503-04: Kostenaufwand der Gewässerverlegung

Die Bedenken, dass durch die Verlegung des Grabens höhere Kosten generiert werden könnten, die als Erschließungskosten auf die späteren Eigentümer umgewälzt werden müssen, werden geteilt.

503-05: Grundstücksgliederung der Doppelhausbebauung in Variante 2

Die Anregung, dass die geplante Doppelhausbebauung in Variante 2 aufzulockern, da diese als sehr eng empfunden wird, nicht gefolgt. Variante 2 wird nicht weiter verfolgt.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg – Abschnitt 2 wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 16.03.2017 unter Bezugnahme auf das vorgestellte Entwässerungskonzept beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Vorentwurfsvariante 1 fortzuführen¹. Die beiden bis zum damaligen Zeitpunkt in der Diskussion befindlichen Vorentwurfsvarianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch ihren Umgang mit dem Fließgewässer (Verbandsgewässer 100), das das Plangebiet durchquert. Variante 1 (siehe Abbildung 2) beinhaltet eine Verlegung des Fließgewässers an den südlichen Rand des Wohngebiets.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 68 – Deventer Weg – Abschnitt 2
(Vorentwurfsvariante 1, Stand: 16.03.2017)



Quelle: WoltersPartner GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB haben eine Stellungnahme abgegeben:

- 15 Träger öffentlicher Belange; davon sind 9 Stellungnahmen verfahrensrelevant,
- 3 Privatpersonen; die Stellungnahmen sind verfahrensrelevant.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 16.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2015/0141/3)

Hinweise:

1. Verlegung des Verbandsgewässers 100 an den Rand des Plangebiets

Der Bebauungsplan sieht vor, das Verbandsgewässer 100 an den Rand des Baugebiets zu verlegen. Die neue Gewässertrasse ist im Bebauungsplan als Wasseroberfläche gesichert. Die bestehende Gewässertrasse ist als WA-Gebiet bzw. Straßenverkehrsfläche überplant. Für die Gewässerverlegung ist eine wasserrechtliche Zulassung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Da die Überplanung der bestehenden Gewässertrasse der wasserrechtlichen Widmung widerspricht ist das wasserrechtliche Verfahren vor dem Satzungsbeschluss durchzuführen und abzuschließen. Die Unterlagen für das wasserrechtliche Verfahren werden zur Zeit erstellt.

2. Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Nach dem Entwässerungskonzept (siehe Anlage 6) wird das Niederschlagswasser im südlichen Teil des Plangebiets über eine separate Kanalisation ortsnahe in das Verbandsgewässer 100 eingeleitet. An diese Kanalisation wird auch der Teil des Bestandsgebiets Leisnerstraße angeschlossen, der bislang ungedrosselt in das Verbandsgewässer 100 entwässert. Um eine Beeinträchtigung des Gewässers soweit wie möglich zu vermeiden ist oberhalb der Einleitungsstelle ein Regenrückhaltebecken geplant. Die geplante Lage des Regenrückhaltebeckens ist unter städtebaulichen und abwasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignet. Die notwendige Fläche für die Anlage des Regenrückhaltebeckens ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (siehe Umweltbericht) errechnet sich ein ökologisches Defizit von 76.153 Wertpunkten. Das ökologische Defizit soll außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Wo die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden sollen, ist noch nicht geklärt.

4. Geruchseinwirkungen aus der Landwirtschaft

Nach dem Geruchsgutachten (siehe Anlage 7) wird der maßgebliche Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht überschritten.

5. Artenschutzrechtlich relevante Arten

Nach dem Faunistischen Fachbeitrag (siehe Anlage 9) sind insbesondere der Gartenrotschwanz und verschiedene Fledermausarten planungsrelevant.

6. Artenschutzprüfung

Nach der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 10) lässt der Bebauungsplan - unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen - keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG erwarten. Wo das neue Revier für den Gartenrotschwanz angelegt werden soll, ist noch nicht geklärt.

7. Erhalt der Hecke entlang der Straße Deventer Weg

Nach der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 10) verläuft entlang der Straße Deventer Weg eine Flugstraße für Fledermäuse. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen als strukturelle Orientierung. Das Beseitigen der Gehölze gefährdet diese Orientierung. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 (1) BNatSchG bleiben die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten. Die Straße Deventer Weg bleibt entgegen der ursprünglichen Planung (siehe Abbildung 1) anbaufrei.

Der **Begründung** mit integriertem Umweltbericht (Anlage 5) sind 5 Anlagen beigelegt:

- Entwässerungskonzept (Anlage 6)
- Schallschutzgutachten (Anlage 7)
- Geruchsgutachten (Anlage 8)
- Faunistischer Fachbeitrag (Anlage 9)
- Artenschutzprüfung (Anlage 10)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist der nachfolgende, überarbeitete **städtebauliche Entwurf** (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (Stand: 25.09.2017)



Quelle: WoltersPartner GmbH

Flächenbilanz

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

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße (ca.-Werte)
Wohnbauflächen	3,0 ha
Straßenverkehrsflächen	0,6 ha
Grünflächen	0,2 ha
Wasserflächen	0,2 ha
Versorgungsflächen	0,6 ha
Gesamtfläche	4,6 ha

Quelle: WoltersPartner GmbH, eigene Darstellung

Baugrundstücke

Nach dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich nach Art und Umfang folgende Baugrundstücke:

Tabelle 2: Baugrundstücke

Baugrundstücke für	Grundstückgrößen	Anzahl der Baugrundstücke
Einzelhäuser	410 – 570 m ²	43
Doppelhaushälften	240 – 355 m ²	10
Baugrundstücke gesamt		53

Quelle: WoltersPartner GmbH, eigene Darstellung

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt 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 - Bebauungsplan (*)

Anlage 05 - Begründung einschl. Umweltbericht (*)

Anlage 06 - Entwässerungskonzept (Anlage 1 der Begründung) (*)

Anlage 08 - Schallschutzgutachten (Anlage 2 der Begründung) (*)

Anlage 07 - Geruchsgutachten (Anlage 3 der Begründung) (*)

Anlage 09 - Faunistischer Fachbeitrag (Anlage 4 der Begründung) (*)

Anlage 10 - Artenschutzprüfung (Anlage 5 der Begründung) (*)

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