

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0268/3

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 22.01.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	06.02.2018	TOP Ö	4
Rat	28.02.2018	TOP Ö	7.1

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 - Markemoote - Abschnitt 1;

a) Beschluss über die Stellungnahmen

b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)

Beschlussvorschlag

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

a) Beschluss über die Stellungnahmen

201-01: Fehlende Angaben zur Niederschlagsentwässerung

Der Hinweis auf fehlende Angaben zur Niederschlagsentwässerung in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

201-02: Dachbegrünung

Der Anregung, Dachbegrünungen in den Bebauungsplan mit einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

201-03: Versickerung von Niederschlagswasser

Der Anregung, im Plangebiet die Möglichkeit zur Versickerung zu prüfen, wird gefolgt.

201-04: Nachweis der gesicherten abwassertechnischen Erschließung

Der Hinweis, zur Sicherung der abwassertechnischen Erschließung in den nachfolgenden Schritten, wird zur Kenntnis genommen.

227-01: Grundbuchliche Sicherung von Telekommunikationslinien außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen

Der Hinweis auf die grundbuchliche Sicherung von Telekommunikationslinien außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen.

501-01: Redaktionelle Fehler der Begründung

Der Hinweis auf redaktionelle Fehler in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

501-02: Berücksichtigung von 6 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen auf dem Grundstück Am Burggraben 44

Der Anregung, auf dem Grundstück Am Burggraben 44 6 Wohneinheiten und zwei Vollgeschosse mit aufgehendem Mauerwerk zuzulassen, wird nicht gefolgt.

501-03: Lärmimmissionen durch die Straße Westring

Die Hinweise zu den Lärmimmissionen auf der Straße Westring werden zur Kenntnis genommen.

501-04: Sicherung des Kleinkinderspielplatzes

Der Anregung, den Kleinkinderspielplatz, den die Stadt derzeit auf einer von einem privaten Dritten gepachteten Fläche betreibt, planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt. Die Fläche wird als "Öffentliche Grünfläche – Spielplatz" festgesetzt.

601-01: Zulässige Traufwandhöhe

Die höchstzulässige Traufwandhöhe wird auf 4,50 m erhöht.

601-02: Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Überschreitung der Grundflächenzahlen wird auf 0,6 erhöht.

601-03: Festsetzung zum Unteren Bezugspunkt

Die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt baulicher Anlagen wird an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

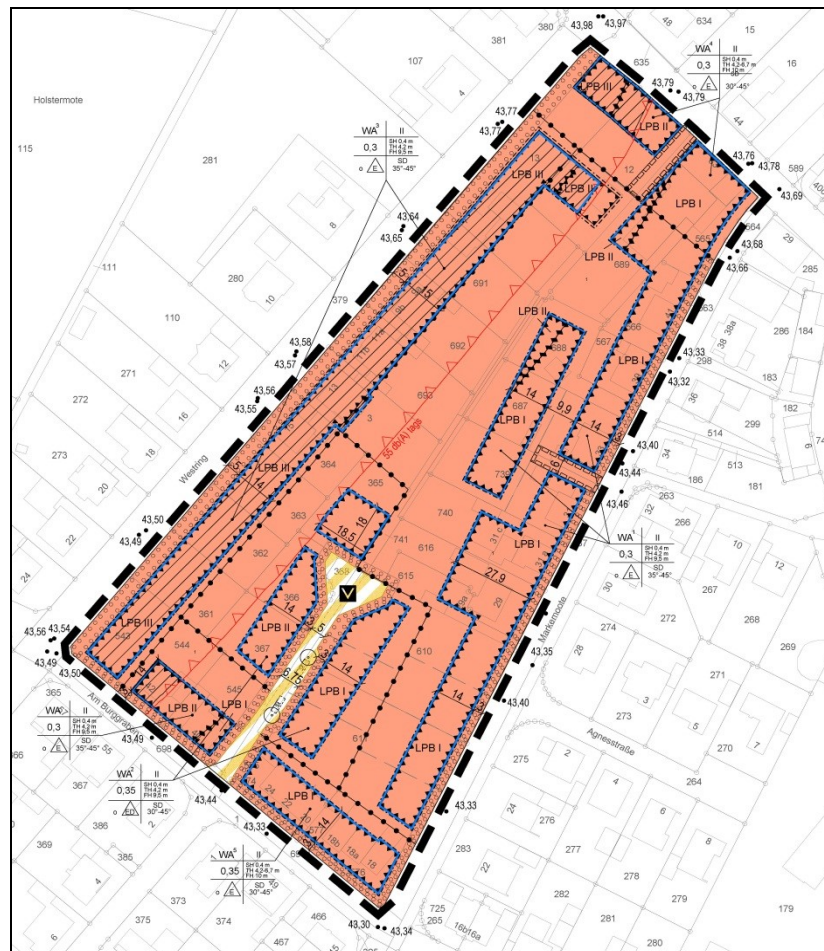
b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 11.10.2017 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 (siehe Abbildung 1) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt¹.

Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans
(Planzeichnung, unmaßstäblich, Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

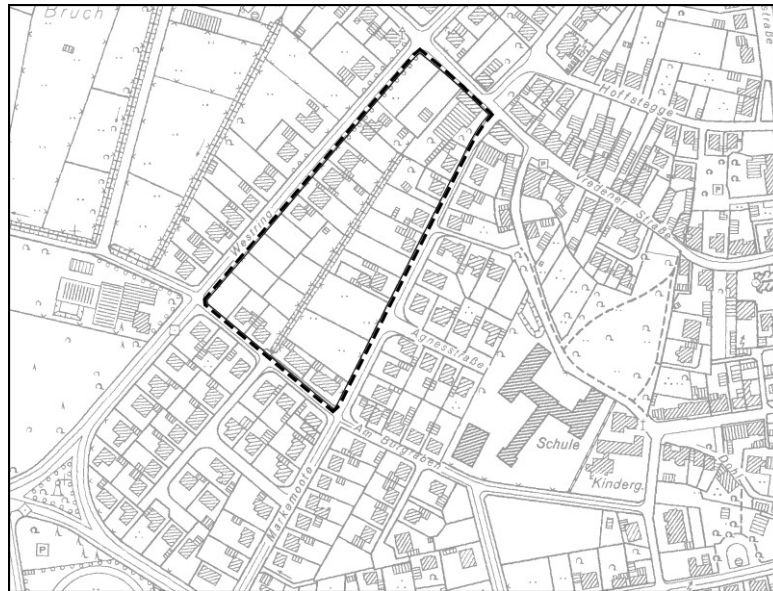


Quelle: Stadt Ahaus; FB Stadtplanung

¹ siehe Niederschrift zu TOP 3.5 der öffentlichen Ratssitzung am 11.10.2017 und Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 25.09.2017 (Sitzungsvorlage V/2015/0268/2)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Ottenstein zwischen den Straßen Westring, Vredener Straße, Markemoote und Am Burggraben. Gegenstand der Planung ist die Sicherung der Siedlungsstruktur und städtebauliche Nachverdichtung eines Einfamilienhausgebietes.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren nach § 3 (2) BauGB ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Gleiches gilt für Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

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

- 8 Träger öffentlicher Belange; davon ist 1 Stellungnahme verfahrensrelevant,
- 1 Privatperson; die Stellungnahmen ist verfahrensrelevant.

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

a) **Beschluss über die Stellungnahmen**

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

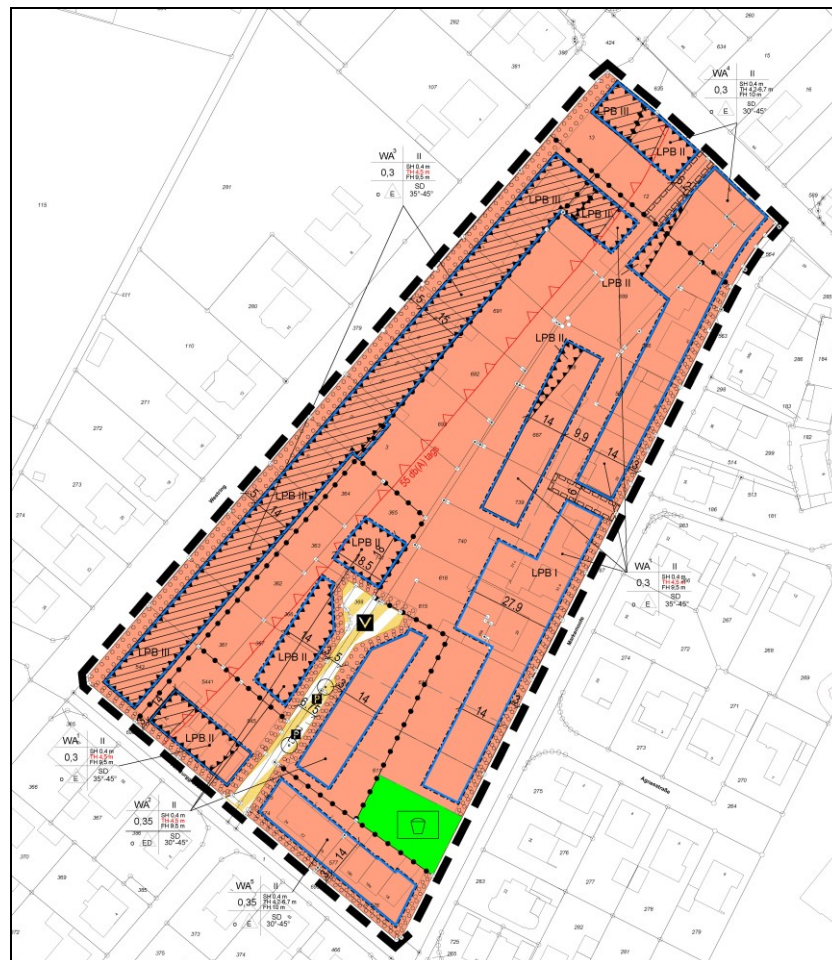
- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Stellungnahmen einschl. der vorgetragenen Anregungen/Bedenken und Hinweise. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält die Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen. Die Abwägungsvorschläge 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.

Der Beschluss zu Anregungsnummer 501-04 "Sicherung des Kleinkinderspielplatzes" führt zu einer Änderung des Planentwurfs. Für Beschlüsse, die im Ergebnis zur einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs führen, gilt: Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach den Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB geändert oder ergänzt und werden dadurch - wie im vorliegenden Fall - die Grundzüge der Planung berührt, ist der Planentwurf gem. § 4a (3) BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (Satz 1). Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB hinzuweisen (Satz 2). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (Satz 3).

b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)

Der geänderte Planentwurf ist als Anlage 4 beigefügt.

Abbildung 3: Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, unmaßstäblich, Stand: 06.02.2018)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die Begründung ist als Anlage 5 beigefügt.

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf, der Gegenstand der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB war, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Gleiches gilt sinngemäß für die Begründung. Die Artenschutzprüfung (Anlage 1 der Begründung) sowie die Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2 der Begründung) bleiben von der Änderung unberührt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan setzt ein nicht städtisches Grundstück als Spielplatz fest. Diese fremdnützige, im Interesse der Allgemeinheit ergehende Festsetzung zählt zu den entschädigungspflichtigen Festsetzungen nach § 40 (1) BauGB, soweit dem Eigentümer durch die Festsetzung Vermögensnachteile entstehen. Hiervon ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand auszugehen. Gem. § 40 (2) Satz 1 BauGB ist ein solcher Planungsschaden vorrangig durch die Übernahme des belasteten Grundstücks zu entschädigen.

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht über die Stellungnahmen (*)

Anlage 02 – Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 – Stellungnahmen (*)

Anlage 04 – Bebauungsplan (*)

Anlage 05 – Begründung (*)

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