

Sitzungsvorlage Nr. V/2018/0912

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 22.01.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	06.02.2018	TOP Ö	8
Rat	28.02.2018	TOP Ö	7.4

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans - Industriepark A 31 Legden Ahaus - Abschnitt 2;

- a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses**
- b) Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans**
- c) Beschluss über die Fortschreibung des städtebaulichen Strukturkonzepts**

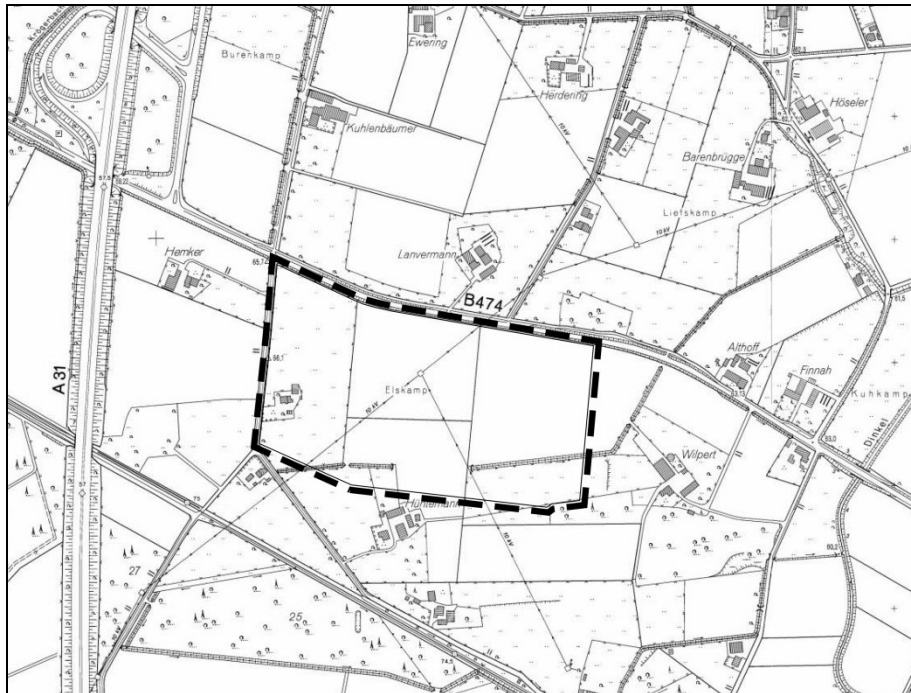
Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr, dem folgenden Beschluss der Verbandsversammlung des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus zuzustimmen:

- a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 2, den die Zweckverbandsversammlung am 19.12.2016 gefasst hat, wird entsprechend der im nachfolgenden Lageplan dargestellten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs geändert. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans i. d. F.
des geänderten Aufstellungsbeschlusses vom 31.01.2018

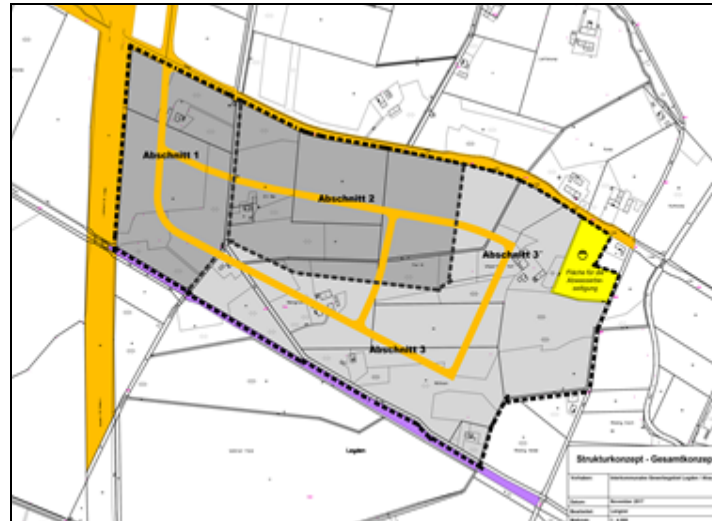
b) Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans

Der Vorentwurf des Bebauungsplans - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 2 wird in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bestimmt.

c) Beschluss über die Fortschreibung des städtebaulichen Strukturkonzepts

Die Fortschreibung des städtebaulichen Strukturkonzepts wird in der nachfolgenden Fassung gebilligt.

Abbildung 2: Städtebauliches Strukturkonzept (Stand: 31.01.2018)

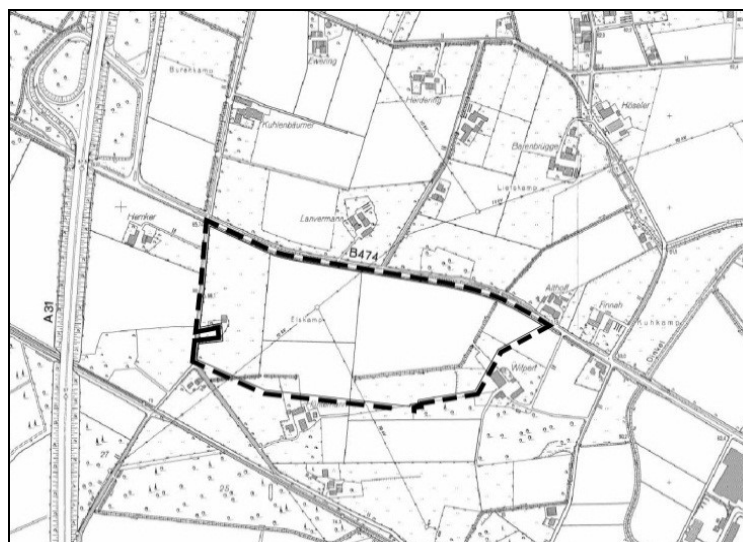


Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Sachdarstellung

Die Verbandsversammlung hat am 19.12.2016 beschlossen, auf der Grundlage des nachfolgenden Lageplans (siehe Abbildung 2) den Bebauungsplan - Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 2 aufzustellen.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans i. d. F.
des Aufstellungsbeschlusses vom 19.12.2016

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage des nachfolgenden städtebaulichen Strukturkonzepts (siehe Abbildung 4)

- a) die notwendigen Untersuchungen für die Umweltprüfung durchzuführen und
- b) den Vorentwurf des Bebauungsplans

zu erstellen.

Das bislang gültige **städtebauliche Strukturkonzept** (siehe Abbildung 4) berücksichtigt

- neben dem Abschnitt 1¹ (ca. 10 ha), der sich aktuell in der Umsetzung befindet,
- eine Erweiterung des Gewerbegebiets auf das gesamte Zweckverbandsgebiet (Abschnitt 2, zusätzlich ca. 18 ha) sowie
- optional eine Erweiterung des Gewerbegebiets um weitere 25 ha (Abschnitt 3).

Abbildung 4: Städtebauliches Strukturkonzept (Stand: 08.06.2012)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Zwischenzeitlich sind die **naturschutzbezogenen Untersuchungen** (Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz) weitestgehend abgeschlossen. Art und Umfang des notwendigen Ausgleichs auf Flächen außerhalb des Plangebiets lassen sich vorläufig wie folgt zusammenfassen:

- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB
Das ökologische Defizit beträgt ca. 330.000 Biotopwertpunkte. Bei einem ökologischen Aufwertungspotential von 4 bis 5 Wertpunkten/m² entspricht dies einer Ausgleichsfläche zwischen 7 und 9 ha.
- Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 44 (5) BNatSchG
Artenschutzrechtlich ist mindestens ein Kiebitzbrutplatz berührt. Der Ausgleich beträgt ca. 1,5 ha.

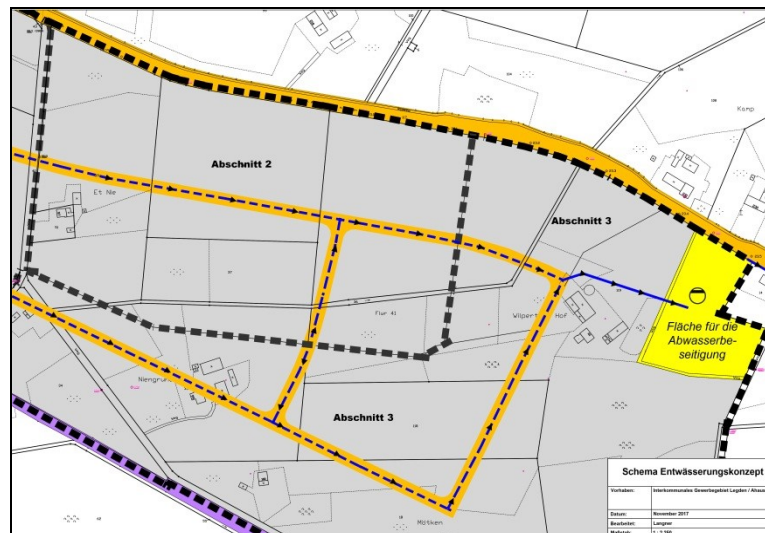
Bei der Auswahl der Fläche(n) für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB soll so weit wie möglich sichergestellt werden, dass die artenschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Kiebitz kumulierend ohne zusätzlichen Flächenbedarf mit der v. g. Maßnahme zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB kombiniert werden können.

¹ Der Bebauungsplan – Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1 ist am 19.12.2014 rechtskräftig geworden.

Zur Anfinanzierung der Maßnahmen ist im Entwurf des Haushalts 2018 ein Betrag von 100.000,-- € vorgesehen.

Darüber hinaus ist in Zusammenarbeit mit der ISW Ingenieursozietät GmbH, Borken ein **Entwässerungskonzept** (siehe Abbildung 5) erstellt worden.

Abbildung 5: Entwässerungskonzept (unmaßstäblich)



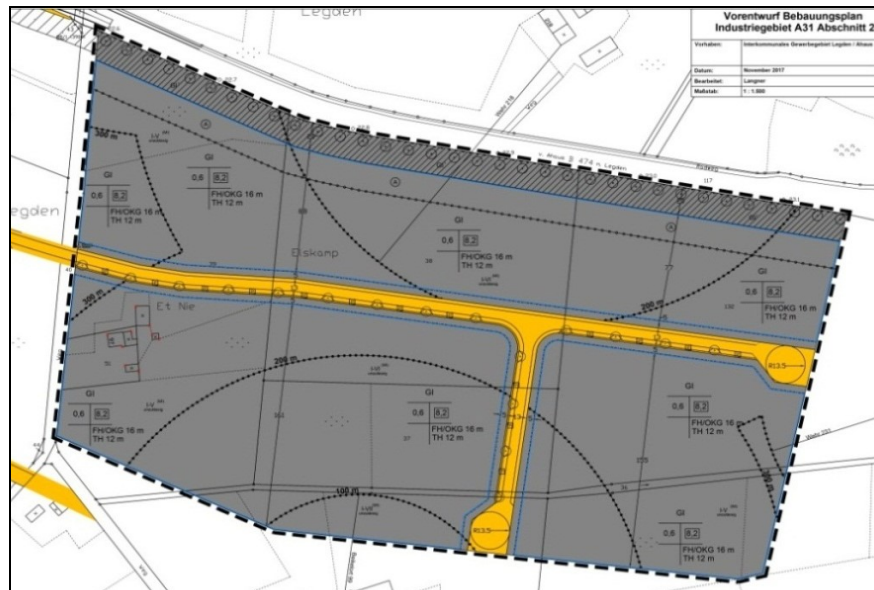
Quelle: ISW Ingenieursozietät GmbH, eigene Darstellung

Danach ist vorgesehen, das Regenrückhaltebecken nicht, wie ursprünglich vorgesehen, am östlichen Rand des Plangebiets unterzubringen, sondern, wie im Entwässerungskonzept dargestellt, am östlichen Rand des Abschnitts 3 herzustellen.

Die vorgesehene Lage des Regenrückhaltebeckens ist unter städtebaulichen und abwasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignet. Die Flächengröße berücksichtigt auch eine Entwässerung des Abschnitts 3 (zusätzlich ca. 25 ha), obwohl die Fläche mit ca. 1,5 ha $\frac{2}{3}$ kleiner ausfällt, als aktuell im Flächennutzungsplan (ca. 4,5 ha) dargestellt.

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen ist der nachfolgende **Vorentwurf des Bebauungsplans** erstellt worden. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 14,5 ha.

Abbildung 6: Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 7) stellt die Flächen im Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, d. h. die Planungsabsichten des Zweckverbands sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet².

Abbildung 7: Regionalplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)

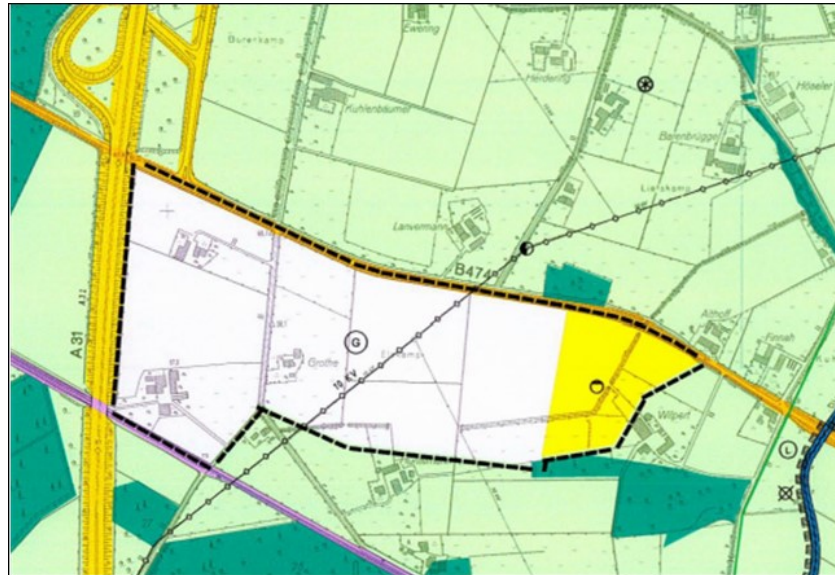


Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster

² Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

2. Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Legden (siehe Abbildung 8) stellt die Flächen im Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan i. S. des § 8 (2) Satz 1 BauGB gewährleistet³.

Abbildung 8: Flächennutzungsplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Gemeinde Legden

3. Ursprünglich war vorgesehen, die im Flächennutzungsplan vorgesehene, aber nach dem Entwässerungskonzept nicht mehr benötigte Fläche für die Abwasserbeseitigung (ca. 4,5 ha) aufzugeben und als gewerbliche Baufläche umzuwidmen. Dazu hat am 28.11.2017 im Rathaus der Gemeinde Legden eine Besprechung mit der Regionalplanungsbehörde stattgefunden. Als Ergebnis der Besprechung ist Folgendes festzuhalten:
- Die in Rede stehende Fläche für die Abwasserbeseitigung ist, wie auch die optional für eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehenen Flächen des Abschnitts 3 – ungeachtet ihrer gegenwärtigen Darstellung im Regionalplan als Freiraum – aus landesplanerischer Sicht für eine Erweiterung des Gewerbegebietes geeignet.
 - Angesichts der bestehenden Gewerbeflächenreserven⁴ in den Flächennutzungsplänen der Gemeinde Legden und der Stadt Ahaus ist eine Umwidmung der Fläche für die Abwasserbeseitigung in eine gewerbliche Baufläche in einer Größenordnung von ca. 4 ha landesplanerisch nur dann vertretbar, wenn im Gegenzug eine etwa gleich große gewerbliche Baufläche an anderer Stelle aufgegeben wird. Eine derartige "Tauschfläche" steht nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder im Flächennutzungsplan der Gemeinde Legden noch im Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus zur Verfügung.
 - Um die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung zeitnah sicherzustellen, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine Umwidmung der Fläche für die Abwasserbeseitigung in eine gewerbliche Baufläche verzichtet. Stattdessen wird die in Rede stehende Fläche aus dem räumlichen Geltungsbereich des Abschnitts 2 ausgeklammert und zu einem späteren Zeitpunkt i. V. m. dem Abschnitt 3 als gewerbliche Baufläche entwickelt.

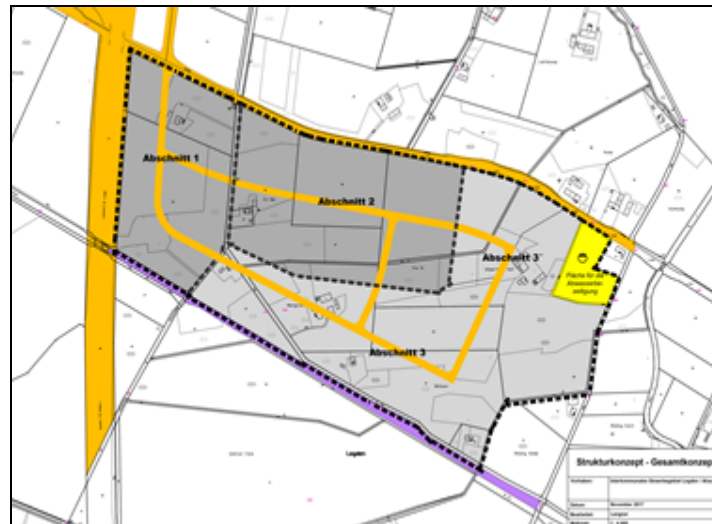
³ Nach § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

⁴ Eine Gewerbefläche wird auf die Gewerbeflächenreserve angerechnet, solange sie nicht bebaut ist.

- d) Der geänderte Standort für das Regenrückhaltebecken wird von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erfasst. Nach § 35 (1) Nr. 3 BauGB sind Regenrückhaltebecken als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Beide Bedingungen sind nach gegenwärtigem Planungsstand erfüllt.

Grundlage für die weitere Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets ist das nachfolgende, überarbeitete **städtebauliche Strukturkonzept** (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Städtebauliches Strukturkonzept (Stand: 31.01.2018)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Der Verbandsversammlung des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus liegt für die Sitzung am 31.01.2018 der o. a. Beschlussvorschlag vor. Der Beschluss ergeht vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen politischen Gremien der Gemeinde Legden und der Stadt Ahaus. Über das Ergebnis wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Gem. § 2 Nr. 2 Satz 3 der Zweckverbandssatzung stellt der Zweckverband nach Anhörung der Kommunen für das interkommunale Gewerbegebiet einen Bebauungsplan auf und führt ihn durch.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage ZV A31V/2016/0026 -

Anlagen

Anlage 01 – Vorentwurf des Bebauungsplans