

Ahaus, 08.05.2020

Beratungsfolge

Rat

27.05.2020 TOP Ö 8.1

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 - Generationenhof
Schorlemer Straße -;
a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen
b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen

Die bislang abgegebenen Stellungnahmen werden mit folgendem, vorläufigen Ergebnis geprüft¹:

AnregNr	Stellungnahme	Beschluss
201.04-02	Ökologische Baubegleitung zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes	Der Anregung einer ökologischen Baubegleitung zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes wird gefolgt. Der Bebauungsplan erhält eine entsprechende Festsetzung.
201.04-03	Festsetzung über Baumfällungen	Der Anregung, eine Festsetzung zu Baumfällungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Der entsprechende Passus in der Begründung wird ersatzlos gestrichen.
201.11-01	Ausräumen von Widersprüchen zwischen Bebauungsplan und Begründung	Der Anregung, die Widersprüche zwischen Bebauungsplan und Begründung auszuräumen, wird gefolgt.
220-01	Errichtung einer Ortsnetzstation	Der Anregung, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Ortsnetzstation zu schaffen, wird nicht gefolgt.
220-02	Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nur nach den Vorgaben des Konzessionsvertrages gesichert	Der Hinweis, wonach die Löschwasserversorgung für das Gebiet durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nur nach den Vorgaben des Konzessionsvertrages sichergestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.
227-01	Allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung der bestehenden Telekommunikationsinfrastruktur bei der Durchführung des Bebauungsplans	Die Hinweise zur Berücksichtigung der bestehenden Telekommunikationsinfrastruktur bei der Durchführung des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen.

¹ Die ausgegrauten Stellungnahmen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, soll an den Beschlüssen festgehalten werden.

AnregNr	Stellungnahme	Beschluss
502-01	Einbeziehung des Grundstücks Eichengrund 1 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	Der Anregung, das Grundstück Eichengrund 1 in den Änderungsbereich mit einzubeziehen, wird nicht gefolgt.
502-02	Erdrückende Wirkung / Begünstigung der Einsichtnahme	Dem Bedenken gegen die Dreigeschossigkeit des vorderen Wohngebäudes wird nicht gefolgt.
502-03	Unterbringung des ruhenden Verkehrs / Verkehrliche Erschließung	Dem Bedenken, das Vorhaben und der damit verbundene Erschließungsverkehr lasse eine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf der Straße Eichengrund erwarten, wird nicht gefolgt.
502-04	Wertmäßige Beeinträchtigung des Grundstücks Eichengrund 1	Dem Bedenken, das Vorhaben wirke sich wertmäßig negativ auf das Grundstück Eichengrund 1 aus, wird nicht gefolgt.
502-05	Finanzielle Belastungen für das Grundstück Eichengrund 1	Dem Bedenken, das Vorhaben wirke sich finanziell nachteilig auf das Grundstück Eichengrund 1 aus, wird nicht gefolgt.
502-06	Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange	Dem Bedenken, das Vorhaben beeinträchtige artenschutzrechtliche Belange, wird nicht gefolgt.
502-07	Erforderlichkeit der Planung	Dem Bedenken, der Planung fehle die Erforderlichkeit i. S. des § 1 (3) BauGB, wird nicht gefolgt.
503-01	Teilweise Dreigeschossigkeit des rückwärtigen Wohngebäudes	Dem Bedenken gegen die teilweise Dreigeschossigkeit des rückwärtigen Wohngebäudes wird gefolgt. Die vier nach dem Baumgutachten als "erhaltenswert" eingestuftten Laubbäume entlang der Grenze zu den Grundstücken des Sunderhues Esch, die gegenüber den v. g. Grundstücken als Sichtschutz dienen, werden im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als "zu erhalten" festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzung wird mit einem Unterhaltungs- und Wiederanpflanzungsgebot verbunden.
503-02	Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes	Die drei nach dem Baumgutachten als "besonders erhaltenswert" eingestuftten Laubbäume werden im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als "zu erhalten" festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzung wird mit einem Unterhaltungs- und Wiederanpflanzungsgebot verbunden.
503-03	Gefahrenstelle Grundstückszufahrt Schorlemer Straße	Dem Bedenken, die Grundstückszufahrt an der Schorlemer Straße stelle eine besondere Gefahrenstelle dar, wird, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Zufahrtsbereich, nicht gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Beschluss
503-05	Festsetzung der Gebäudehöhen bezogen auf die Geländeoberfläche	Der Anregung, die Gebäudehöhen nicht auf Normalhöhen-null (NHN), sondern auf die Höhenlage der Geländeoberfläche zu beziehen, wird nicht gefolgt.
503-06	Bemaßung des Abstands zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundstücksgrenze zum Sunderhues Esch	Der Anregung, den Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksgrenze und Grundstücksgrenze zum Sunderhues Esch zu bemaßen, wird gefolgt.
503-07	Bemaßung des Abstands zwischen den Balkonen / Terrassen und der Grundstücksgrenze Sunderhues Esch	Die Anregung, den Abstand zwischen den Balkonen und der Grundstücksgrenze zum Sunderhues Esch zu bemaßen, wird zur Kenntnis genommen.
503-08	Festsetzung über die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Baufeldern	Die Anregung, die Anzahl der Wohnungen als Höchstmaß in den einzelnen Baufeldern festzusetzen, wird zur Kenntnis genommen.
504-02	Abweichung von der ortstypischen Dachform des Satteldaches	Dem Bedenken gegen eine Abweichung von der ortstypischen Dachform des Satteldaches wird nicht gefolgt.
504-03	Zunehmender Parkdruck auf den umliegenden Straßen	Dem Bedenken, der mit dem Vorhaben verbundene, zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr führe zu einem erhöhten Parkdruck in den umliegenden Straßen, wird nicht gefolgt.
505-03	Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form	Dem Bedenken, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind für sich genommen nicht geeignet, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten, wird gefolgt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt.
601-01	Sicherung eines städtischen Regenwasserkanals	Der Anregung, einen städtischen Regenwasserkanal zu sichern, wird gefolgt.

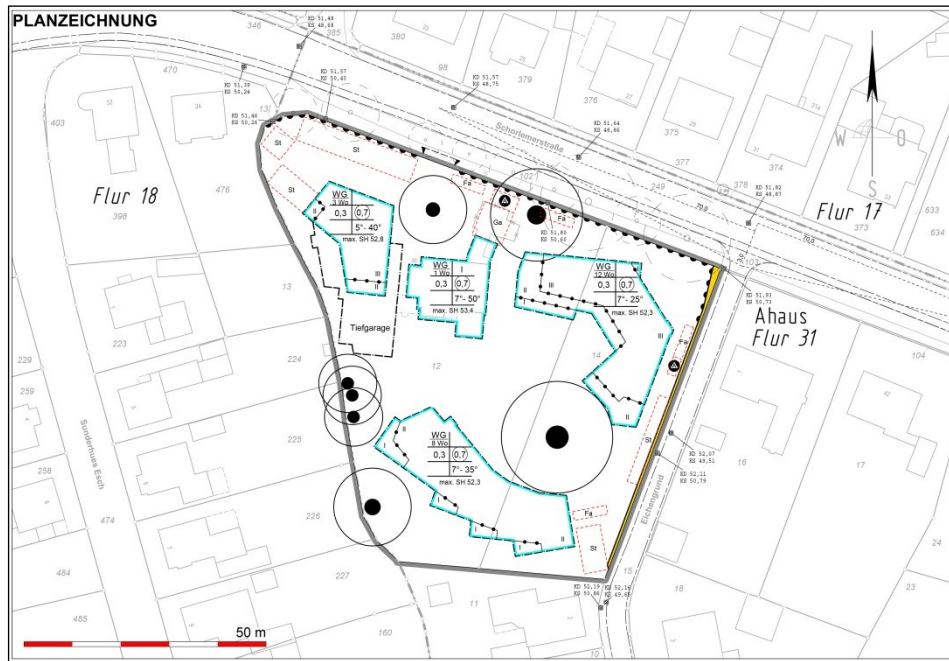
b) Erneuter Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Auslegung)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße - wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 14.11.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße - (siehe Abbildung 1) mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. Abweichend von der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr² wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf 22 begrenzt³.

Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße - Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfig Otte, Borken

² siehe Niederschrift zu Top 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 30.10.2019 (Sitzungsvorlage V/2015/0341/7)

³ siehe Niederschrift zu Top 4 der öffentlichen Ratssitzung am 14.11.2019 (Sitzungsvorlage V/2015/0341/7)

Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof
Schorlemer Straße - Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
(Entwurf, Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden⁴.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Ahaus an der Schorlemer Straße/Ecke Eichengrund.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (Luftbild), eigene Darstellung

⁴ siehe im Einzelnen Rubrik "Verfahrensvermerke" des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

1. Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB ist bislang wie folgt Gebrauch gemacht worden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist abgesehen worden.
2. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht angewendet worden.

Gem. § 13a (3) BauGB ist ortsüblich bekanntgemacht worden,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll,
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

2. Verlängerung der Mindestfrist nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zum Teil in die Weihnachtsferien fiel, ist die Mindestfrist zur Stellungnahme nach § 3 (2) Satz 1 und § 4 (2) Satz 1 BauGB angemessen verlängert worden.

3. Auswertung der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der o. a. Beteiligungsverfahren haben eine Stellungnahme abgegeben:

- 6 Träger öffentlicher Belange; davon sind 3 Stellungnahmen abwägungsrelevant,
- 4 Privatpersonen; die Stellungnahmen sind abwägungsrelevant.

Änderung des Vorhabens

Im Nachgang zu der öffentlichen Auslegung hat der Vorhabenträger seine Planung noch einmal geändert:

- Auf die ursprünglich geplante Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen wird aus Kostengründen verzichtet. Ersatzweise sind im Erdgeschoss von Haus A 4 zusätzliche Einstellplätze geplant. Von den insgesamt 28 Stellplätzen sind 3 Stellplätze als Behindertenstellplätze dimensioniert.

Tabelle 1: Stellplatznachweis (Gegenüberstellung alt/neu)

Lage der Stellplätze	Anzahl der Stellplätze	
	Alt	Neu
Stellplatzanlage Schorlemer Straße	16	16
Haus A	--	4
Bestandsgarage	2	2
Tiefgarage	9	--
Stellplätze Eichengrund	6	6
Summen	33	28

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfig Otte, Borken, eigene Darstellung

- Die ursprünglich im Gemeinschaftshaus geplante Wohnung entfällt. Stattdessen werden in Haus A 2 Wohnungen statt ursprünglich 1 Wohnung untergebracht. Die Gesamtzahl der Wohnungen bleibt auf maximal 22 Wohnungen beschränkt.

Darüber hinaus enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan kleinere Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Wird der Planentwurf nach dem Verfahren nach § 3 (2) oder § 4 (2) BauGB geändert oder ergänzt und werden dadurch die Grundzüge der Planung berührt ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a (3) BauGB).

Bebauungsplan

Zwischenzeitlich ist der für die erneute Beteiligung bestimmte Planentwurf erstellt worden. Die Stellungnahmen sind i. S. der Beschlussvorschläge berücksichtigt. Gleiches gilt sinngemäß für die o. a. Änderungen und Ergänzungen des Vorhabens.

Fortführung des Verfahrens

a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die bislang abgegebenen Stellungnahmen. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials. Die ausgegrauten Stellungnahmen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, soll an den Beschlüssen festgehalten werden.
- Anlage 2 enthält eine vorläufige Prüfung der Stellungnahmen. Das Ergebnis der Prüfung ist unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die v. g. Stellungnahmen im Original⁵.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Planentwurf besteht aus 2 Blättern:

- Blatt 1 (siehe Anlage 4) enthält den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** einschl. ergänzender städtebaulicher Festsetzungen, sowie diese aus Gründen der Bestimmtheit erforderlich sind.
- Blatt 2 (siehe Anlage 5) enthält den mit der Stadt abgestimmten **Vorhaben- und Erschließungsplan** des Vorhabenträgers.

Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplans als verbindliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden.

⁵ Zu den Stellungnahmen im Original, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB abgegeben worden sind, siehe Anlage 3 der Sitzungsvorlage V/2015/0341/6 zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 11.04.2019

Abbildung 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof
 Schorlemer Straße - Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 (Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfig Otte, Borken

Abbildung 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof
 Schorlemer Straße - Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
 (Entwurf, Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

Der **Begründung** (Anlage 6) sind zwei Anlagen beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme⁶ (Anlage 7)
- Baumgutachten⁷ (Anlage 8)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

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 Anlagen der Begründung sind nicht berührt.

Der geänderte Planentwurf wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Durchführung und Finanzierung der Planung wird vertraglich geregelt.

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht Stellungnahmen (*)

Anlage 02 - Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 - Stellungnahmen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (*)

Anlage 04 - Bebauungsplan – Blatt 1 (*)

Anlage 05 - Bebauungsplan – Blatt 2 (*)

Anlage 06 - Begründung (*)

Anlage 07 - Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 1 der Begründung) (*)

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

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

⁶ Artenschutzrechtliche Stellungnahme für das Planvorhaben der Stadt Ahaus „6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle -, Gemarkung Ahaus Flur 18 Flurstück 12, 14. Erstellt i. A. des Ingenieurbüros Schemmer Wülfing Otte, Borken von Friedrich Pfeiffer, Ahaus. Ahaus, 26.07.2015

⁷ 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 – Hasenkuhle -. Ermittlung des erhaltenswerten Baumbestandes. Erstellt i. A. des Ingenieurbüros Schemmer Wülfing Otte von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Georg Ubbenhorst. Ahaus, 16.09.2016.