Sitzungsvorlage Nr. V/2020/1427

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 30.07.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**27.08.2020**	**TOP Ö**	**4**
Rat	**02.09.2020**	**TOP Ö**	**10.4**

Beratungsgegenstand

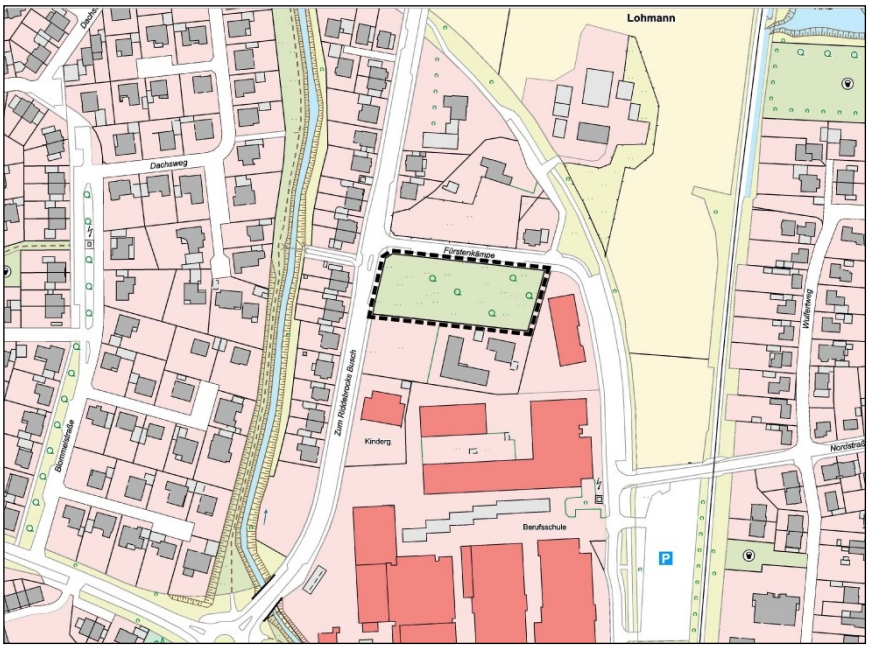
Errichtung eines Neubaus für den Caritasverband im Dekanat Ahaus-Vreden e. V.; Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

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

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 – Neubau Caritasverband - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Gebäudes, in dem verschiedene Einrichtungen und Dienstleistungsangebote des Caritasverbandes im Dekanat Ahaus-Vreden e. V. untergebracht werden sollen.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung

Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

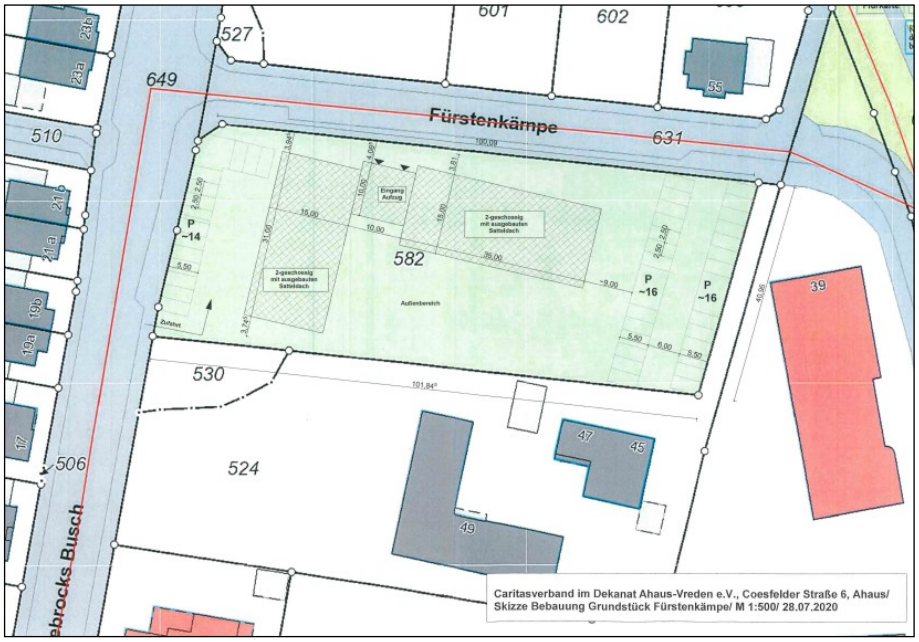
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass für die gegenwärtige Zweckbestimmung der Fläche nachweislich kein Bedarf mehr besteht.

Sachdarstellung

Der Caritasverband im Dekanat Ahaus-Vreden e. V. beantragt den Erwerb des städtischen Grundstücks Zum Riddebrocks Busch / Ecke Fürstenkämpe (Flurstück 582) bzw. die Nutzung des v .g. Grundstücks im Wege des Erbpachtrechts, um dort ein Gebäude zu errichten, in dem verschiedene Einrichtungen und Dienstleistungsangebote des Caritasverbandes untergebracht werden sollen. Konkret geplant sind Räumlichkeiten für die ambulante Behindertenhilfe, die Fort- und Weiterbildung des Caritas-Bildungswerkes Ahaus sowie für eine Tagespflege für Senioren. Die verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungsangebote sowie der damit voraussichtlich verbundene Raumbedarf sind in dem beigefügten Antrag (siehe Anlage 1) ausführlich beschrieben.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus mehreren Bauteilen entlang der Straßen Zum Riddebrocks Busch und Fürstenkämpe, das sich L-förmig um einen von den v. g. Straßen geschützten Innenhof gruppiert.

Abbildung 2: Neubau Caritasverband (Lageplan)



Quelle: Caritasverband im Dekanat Ahaus-Vreden e. V.

Der Standort sowie die im Lageplan angedeuteten Grundzüge der Planung sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Ahaus an der Straße Zum Riddebrocks Busch / Ecke Fürstenkämpe. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt. die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.160 m².

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



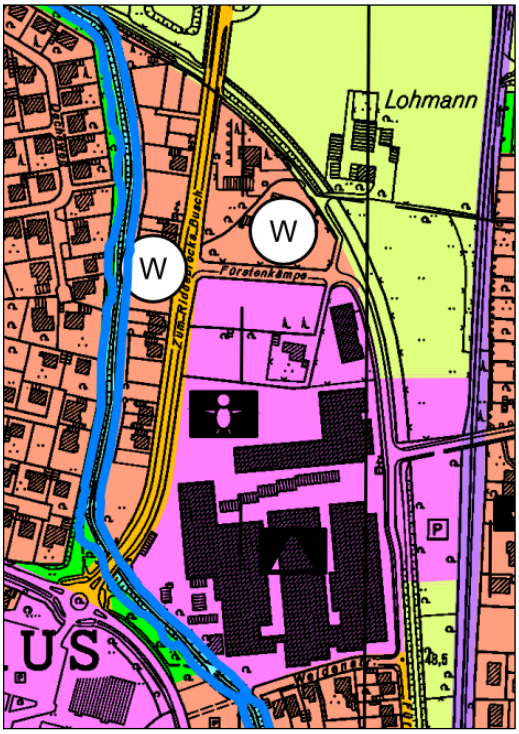
Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 2018), eigene Darstellung

Planungsvorgaben

Die Fläche ist Bestandteil einer größeren Fläche, die bislang für die Erweiterung der unmittelbar südlich angrenzenden Berufsbildungsstätte Westmünsterland vorgesehen ist. Eine verbindliche Freigabe der Fläche durch den Bildungsträger liegt noch nicht vor, gilt aber als wahrscheinlich.

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf/Schule dar, d. h. das Vorhaben ist mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar.

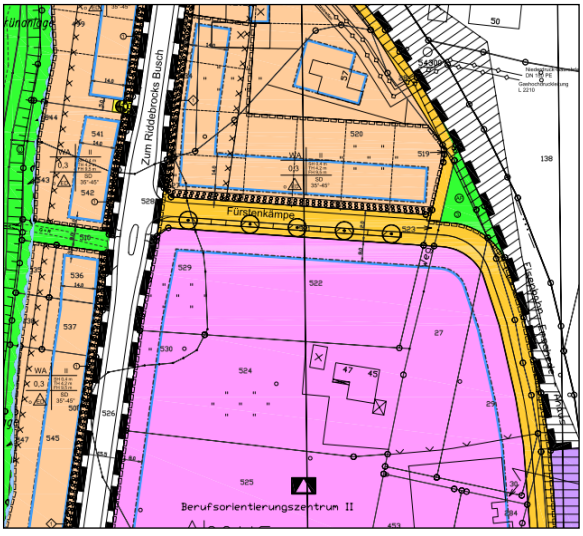
Abbildung 4: Flächennutzungsplan
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die Fläche ist im **Bebauungsplan** Nr. 28 Teil 2 - Berufsbildungsstätte Westmünsterland - als Fläche für den Gemeinbedarf/Schule festgesetzt, d. h. das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die generelle Unzulässigkeit des Vorhabens kann auch im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht überwunden werden.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 20 Teil 2
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB[1] - eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Weitere Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben auch im Interesse des Antragstellers/Vorhabenträgers durchgeführt wird,
2. die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
3. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

soll die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens** nicht über die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans, sondern, wie in vergleichbaren Fällen, **über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan** nach § 12 BauGB geregelt werden, d. h. der Antragsteller/Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. das Vorhaben sowie die ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen
   a) auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) und
   b) innerhalb einer bestimmten Frist

   durchzuführen sowie
2. die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen (§ 12 (1) Satz 1 BauGB).

Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem sog. Durchführungsvertrag geregelt, der nach § 12 (1) Satz 1 BauGB zwingend vorgeschrieben ist. Der Antragsteller/Vorhabenträger hat dieser Bedingung zugestimmt.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung.
2. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m^2 festgesetzt; mitzurechnende Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird voraussichtlich nicht begründet.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

[1] Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB soll wie folgt Gebrauch gemacht werden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen; das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewendet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung bleibt unberührt.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme sind finanzielle Auswirkungen nicht zu erwarten.

Anlagen

Anlage 01 – Antrag des Caritasverbandes vom 28.07.2020 (*)

(*) Der Antrag liegt zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.