Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0341/9

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 03.08.2020

Beratungsfolge

Rat	**02.09.2020**	**TOP Ö**	**10.2**

Beratungsgegenstand

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 - Generationenhof Schorlemer Straße -;
a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

a) Abschließende Prüfung der Stellungsnahmen

Die Stellungnahmen werden abschließend mit folgendem Ergebnis geprüft[1]:

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.
502-08	Zunehmender Parkdruck auf die umliegenden Straßen verbunden mit erheblichen Umwelteinwirkungen	Dem Bedenken, der Verzicht auf die Tiefgarage i. V. m. einer Reduzierung des Stellplatzangebotes von 33 auf 28 Stellplätze führe zu einem verstärkten Parksuchverkehr auf den umliegenden Straßen, insbesondere auf der Straße Eichengrund, verbunden mit erheblichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm und CO_2-Emissionen, 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" eingestuften 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" eingestuften 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 Normalhöhennull (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) Satzungsbeschluss

(1) Auf Grund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. I S. 587) sowie § 89 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) wird der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße -** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

(2) Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 12 - Hasenkuhle - werden aufgehoben. Gleiches gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des v. g. Bebauungsplans gelten.

(3) Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 27.05.2020 den geänderten und ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 – Generationenhof Schorlemer Straße - (siehe Abbildung 1) mit der Begründung gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt[2].

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

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

[2] siehe Niederschrift zu Top 8.1 der öffentlichen Ratssitzung am 27.05.2020 (Sitzungsvorlage V/2015/0341/8)

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

Quelle: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat zwischenzeitlich stattgefunden[3].

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

[3] siehe im Einzelnen Rubrik "Verfahrensvermerke" des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

1. Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften in § 4a (3) Satz 2 und 3 BauGB

   Da die Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs und die damit möglicherweise verbundenen Auswirkungen überschaubar sind, sind bei der erneuten Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

   - die Stellungnahmen auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt worden; hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB hingewiesen worden. Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf, der Gegenstand der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB war, waren im Planentwurf kenntlich gemacht. Gleiches gilt sinngemäß für die Begründung. Die Anlagen der Begründung waren nicht berührt.
   - die Dauer der Auslegung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt worden. Bei der Bemessung der Fristverkürzung ist Folgendes berücksichtigt worden:
     - Die erneute Beteiligung fällt in die Sommerferien, was tendenziell gegen eine Fristverkürzung spricht,
     - Die Verfahrensunterlagen werden während der erneuten Beteiligung zusätzlich im Internet veröffentlicht, was tendenziell für eine Fristverkürzung spricht. In der Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB ist darauf hingewiesen worden, dass und wo die Veröffentlichung im Internet erfolgt.

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

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

   - 2 Träger öffentlicher Belange; die Stellungnahmen sind nicht abwägungsrelevant,
   - 1 Privatperson; die Stellungnahme ist abwägungsrelevant.

Bebauungsplan

Zwischenzeitlich ist die für den Satzungsbeschluss bestimmte Planfassung erstellt worden. Die Stellungnahmen sind i. S. der Beschlussvorschläge berücksichtigt.

Abschluss des Verfahrens

a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die 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 die abschließende Prüfung sämtlicher Stellungnahmen. Das Ergebnis der Prüfung ist unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Abschließende Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die v. g. Stellungnahmen im Original.

b) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan 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.

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

Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

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

Quelle: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

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

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme[4] (Anlage 7)
- Baumgutachten[5] (Anlage 8)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

[4] Artschutzrechtliche 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

[5] 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.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist vertraglich geregelt.

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht Stellungnahmen (*)

Anlage 02 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 - Stellungnahmen (*)

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 sowie der Durchführungsvertrag liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.