Sitzungsvorlage Nr. V/2018/1049/2

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 26.01.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**04.02.2021**	**TOP Ö**	**2**
Rat	**25.02.2021**	**TOP Ö**	**15.1**

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 - Wüllen Nord - Abschnitt 2; Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2 wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der damalige Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr Rat hat am 17.06.2020 den städtebaulichen Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2 in der Fassung der Variante A mit der Maßgabe gebilligt, dass keine Flächen für Mehrparteienhäuser berücksichtigt werden.[1]

Die beiden zur Diskussion gestellten Vorentwürfe unterscheiden sich insbesondere im Umgang mit einer Kopfbaumreihe im östlichen Teil des Plangebiets, die im Landschaftsplan aktuell noch als geschützter Landschaftsbestandteil i. S. des § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzt ist (siehe Abbildung 1). Während Variante B die Kopfbaumreihe in die städtebauliche Planung integriert, wird in Variante A die Baumreihe überplant.

[1] siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.06.2020 (Sitzungsvorlage V/2018/1049/1)

Abbildung 1: Städtebaulicher Vorentwurf
Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2
Variante A (Stand: 17.06.2020)

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

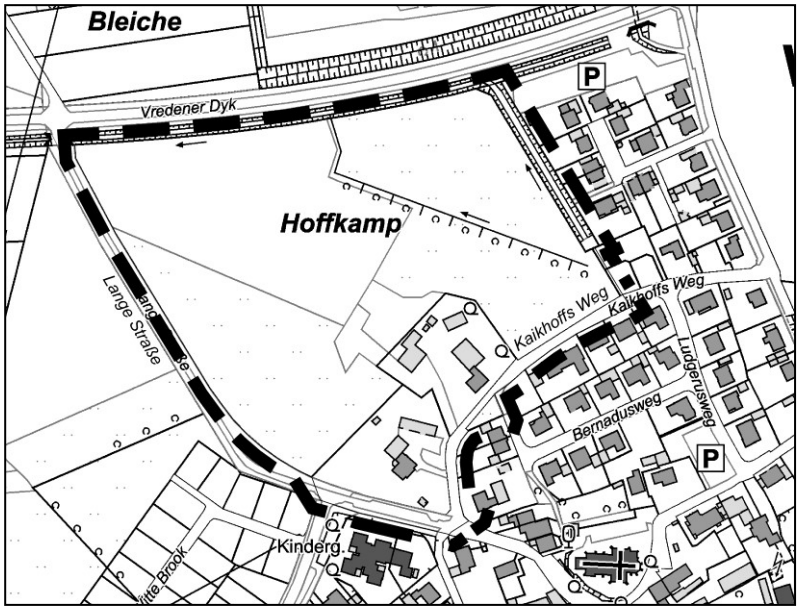
Abbildung 2: Städtebaulicher Vorentwurf
Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2
Variante B (Stand: 17.06.2020)

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Lage und Abgrenzung des Plangebiets; Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Wüllen zwischen den Straßen Kaickhoffs Weg, Stickte und Vredener Dyck (L 560) sowie dem Wohngebiet Friedmate (Gemarkung Wüllen Flur 4 tlw.). Die Grenzen des Plangebiets sind in dem nachstehenden Lageplan (Abbildung 2) dargestellt. Gegenstand der Planung ist die weitere Entwicklung des Wohngebiets Wüllen Nord.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)

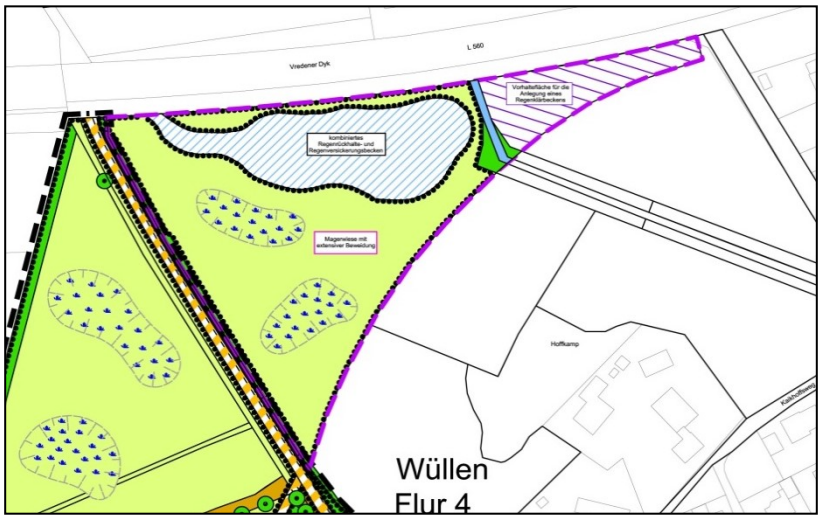


Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung

Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss (Stand: 15.11.2018)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben der künftigen Wohnbaufläche auch Flächen, die nach den Planungsvorgaben dauerhaft als Freiraum erhalten bleiben sollen. Auf diesen Flächen sind in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 1 artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Stabilisierung des Kiebitzbestands durchgeführt worden. Darüber hinaus soll dieser Freiraum überlagernd auch für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. von § 1a (3) BauGB sowie für wasserwirtschaftliche Maßnahmen (Regenwasserrückhaltung, Regenwasserversickerung, Regenwasserklärung) genutzt werden (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept Wüllen Nord



Quelle: Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn

Grundlage der Planung ist der nachfolgende städtebauliche Rahmenplan, den der damalige Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 14. November 2012[2] gebilligt hat.

Abbildung 5: Städtebaulicher Rahmenplan Wüllen Nord (Stand: 14.11.2012)

Quelle: farwick+grote, Architekten BDA Stadtplaner PartmbB, Ahaus

[2] siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 14.11.2012 (Sitzungsvorlage V/2010/0218/3)

Bebauungsplan

Zwischenzeitlich ist auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs, den der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.06.2020 gebilligt hat, der Entwurf des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erstellt worden[3]. In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen:

Der Bebauungsplan liegt größtenteils im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Ahaus. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans bereits wirksam war, nennt der Landschaftsplan für die Wohnbaufläche das Entwicklungsziel 1.6 "Gestaltung und Pflege des Ortsrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild". Nach den textlichen Darstellungen zu Entwicklungsziel 1.6 ist u. a. der Schutz wertvoller und erhaltenswerter Landschaftsbestandteile und –elemente bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Die textliche Darstellung bezieht sich u. a. auf eine Kopfbaumreihe im östlichen Teil des Plangebiets, die im Landschaftsplan unter der Ordnungsnummer 2.4.56 als geschützter Landschaftsbestandteil i. S. des § 29 BNatSchG festgesetzt ist. Als Schutzzweck ist festgesetzt: Erhaltung der Kopfbaumreihe wegen der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild und der Lebensraumfunktion für Tiere.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Kopfbaumreihe entsprechend ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Ein absoluter Vorrang gegenüber anderen, ebenfalls zu berücksichtigen Belangen besteht nicht. Vor diesem Hintergrund ist die Kopfbaumreihe im Bebauungsplan mit anderen Nutzungen überplant. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

- Mit dem Bebauungsplan wird der bisherige Landschaftsraum einschl. der Kopfbaumreihe Bestandteil des Siedlungsraums, d. h. die Kopfbaumreihe verliert ihre Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Nach der Bestandsaufnahme, die im Rahmen der Artenschutzprüfung durchgeführt worden ist, dient die Kopfbaumreihe insbesondere als Orientierung für strukturgebundene Fledermausarten. Das Beseitigen der Gehölze gefährdet diese Orientierung. Als Ausgleich wird in der Fläche für die Abwasserbeseitigung[4] entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischen Kaickhoffs Weg und Vredener Dyck eine Hecke gepflanzt, die nach Einschätzung des Gutachters als Leitlinienstruktur geeignet ist, die Orientierung für strukturgebundene Fledermausarten zu übernehmen. Darüber hinaus wurden in der Kopfbaumreihe vereinzelt Baumhöhlen erfasst. Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sog. planungsrelevanter Arten wurden nicht entdeckt.
- Erfahrungsgemäß sind Gehölzstrukturen, die ihren Ursprung in der freien Landschaft haben, innerhalb des Siedlungsraums einem erhöhten Umnutzungsdruck ausgesetzt, so dass sie auch ihre verbleibenden Funktionen nur noch eingeschränkt bis gar nicht erfüllen können.

[3] Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist bereits auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt worden.

[4] Die Fläche für die Abwasserbeseitigung entlang der östlichen Plangebietsgrenze sichert einen Graben, der Bestandteil der Regenwasserkanalisation ist.

- Das Plangebiet ist auch ohne die Kopfbaumreihe durch einen überdurchschnittlich hohen Grünflächenanteil geprägt. Zu diesen Grünflächen im weitesten Sinne zählt nicht nur der Freiraum nördlich der Wohnbaufläche, sondern auch der geplante Grünzug innerhalb der Wohnbaufläche. Der Grünzug dient u. a. dazu, den alten Baumbestand im Bereich der ehemaligen Hofstelle zu sichern. Insgesamt beträgt der Grünflächenanteil im weitesten Sinne ca. 40 % der Gesamtfläche. Würde man die Kopfbaumreihe einschließlich notwendiger Pufferflächen zusätzlich sichern wollen, würde sich der Anteil des Bruttowohnbaulandes (Wohnbaufläche + Straßenverkehrsfläche) von ca. 60 % an der Gesamtfläche um ca. 10 % verringern. Dem steht nachweislich ein erheblicher Bedarf an Wohngrundstücken gegenüber.

Gem. § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Wohnbauflächendarstellung in diesem Bereich nicht widersprochen hat, d. h.

- der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht mehr Bestandteil des Landschaftsplans und
- die Kopfbaumreihe verliert ihren Status als geschützter Landschaftsbestandteil i. S. des § 29 BNatSchG.

Der **Planentwurf** (siehe Abbildung 6) ist als Anlage 1 beigefügt.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Der **Begründung** (Anlage 2) sind 5 Anlagen beigefügt:

- Umweltbericht (Anlage 3)
- Artenschutzprüfung Stufe I (Anlage 4)
- Artenschutzprüfung Stufe II (Anlage 5)
- Baumgutachten (Anlage 6)
- Schallschutzgutachten (Anlage 7)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Flächenbilanz

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende **Flächenbilanz**:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächengröße (ca.-Werte)
WA-Gebiet, davon	26.127 m²
• bebaut bzw. nach § 34 BauGB bebaubar	2.779 m²
• erstmalig bebaubar	23.348 m²
SO-Gebiet Tinyhäuser	4.030 m²
Straßenverkehrsflächen	8.456 m²
Grünflächen einschl. Flächen i. S. des § 9 (1) Nr. 20 BauGB	12.953 m²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	11.793 m²
Gesamtfläche	63.359 m²

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Baugrundstücke

Nach dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich nach Art und Umfang folgende **Baugrundstücke** (ohne das Tinyhaus-Gebiet und das bereits bebaute Grundstück):

Tabelle 2: Baugrundstücke

Baugrundstücke für	Anzahl	Grundstückgrößen	
		von bis	Durchschnitt
Einzelhäuser	42	405 m² – 600 m²	492 m²
Doppelhaushälften	6	374 m² – 520 m²	449 m²
Summen	48		

Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2018/1049 -

Anlagen

Anlage 01 -	Bebauungsplan (*)	
Anlage 02 -	Begründung (*)	
Anlage 03 -	Umweltbericht	(Anlage 1 der Begründung) (*)
Anlage 04 -	Artenschutzprüfung Stufe I	(Anlage 2 der Begründung) (*)
Anlage 05 -	Artenschutzprüfung Stufe II	(Anlage 3 der Begründung) (*)
Anlage 06 -	Baumgutachten	(Anlage 4 der Begründung) (*)
Anlage 07 -	Schallschutzgutachten	(Anlage 5 der Begründung) (*)

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