

Ahaus, 25.10.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.11.2021	TOP Ö	8
Rat	10.11.2021	TOP Ö	9.3

Beratungsgegenstand

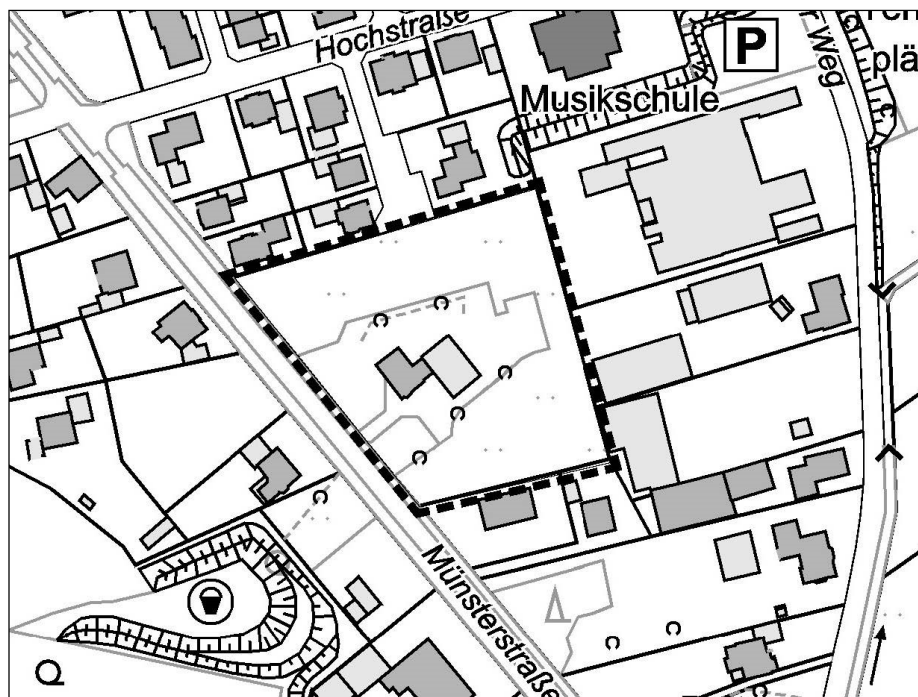
**Schließung einer Bebauungslücke an der Münsterstraße in Alstätte;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 70 Teil 1 - Münsterstraße - Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Schließung einer Bebauungslücke an der Münsterstraße mit Wohnbebauung.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss, den der Rat am 20.02.1991 gefasst hat, wird aufgehoben, soweit er den Teil des Plangebiets betrifft, für den der Aufstellungsbeschluss bislang nicht durchgeführt worden ist.

2. Der städtebauliche Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans wird in der nachfolgenden Fassung gebilligt.

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf Münsterstraße (unmaßstäblich)



Quelle: SWO Stadtplanung, Borken

3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Von der Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen, wird kein Gebrauch gemacht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.
5. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt.

Sachdarstellung

Die Eigentümer der Fläche zwischen den Wohngrundstücken Münsterstraße 39 und Münsterstraße 51 beantragen¹, auf der Grundlage des o. a. städtebaulichen Entwurfs (siehe Abbildung 2) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Alstätte an der Münsterstraße zwischen den Wohngrundstücken Münsterstraße 39 und Münsterstraße 51. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

¹ Der Antrag erfolgt mit Unterstützung der Volksbank Gronau-Ahaus Immobilien GmbH.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (Luftbild 2019), eigene Darstellung

Die Fläche ist ca. 0,8 ha groß. Ein Teil der Fläche wird als Wohngrundstück (Münsterstraße 47) genutzt. Dem Wohnhaus angliedert ist ein gewerblich genutztes Nebengebäude. Die Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Städtebaulicher Entwurf

Nach dem städtebaulichen Entwurf sollen auf der Fläche 11 **ortstypische Ein- und Zweifamilienhäuser** entstehen. Ortstypisch ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus.

Die **verkehrliche Erschließung** soll im Wesentlichen über eine Stichstraße von der Münsterstraße aus erfolgen. Ausgenommen ist eine kleinere Fläche am Ende der Stichstraße Hochstraße. Im Übrigen ist die verkehrliche Verbindung zwischen der Planstraße und der Hochstraße auf den Fußgänger- und Radfahrverkehr beschränkt.

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sollen abgebrochen bzw. beseitigt werden.

Ziele der Planung

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, Bebauungslücken zu schließen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Dieser Anforderung trägt der o. a. städtebauliche Entwurf (siehe Abbildung 2) Rechnung.

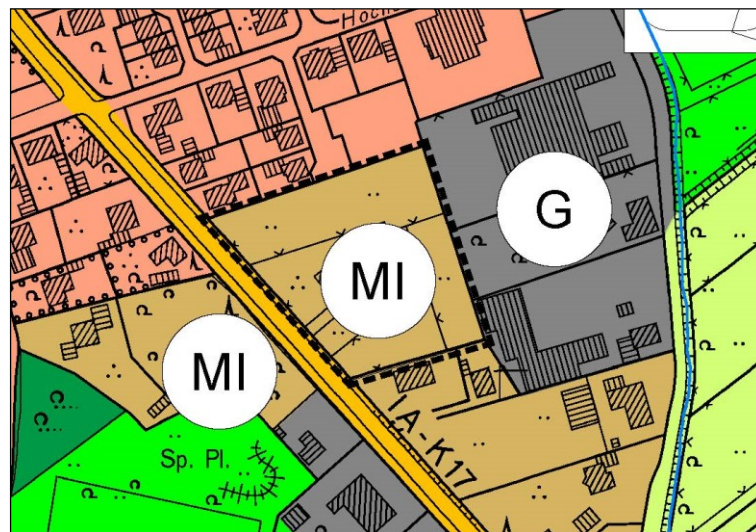
Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** stellt das Plangebiet als Teil des Wohnsiedlungsbereichs Alstätte dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

Der **Flächennutzungsplan** (siehe Abbildung 4) stellt die Flächen im Plangebiet als MI-Gebiet dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB² sowie dem landesplanerischen Anpassungsgebot in § 1 (4) BauGB³ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden. Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans i. S. des § 30 (1) BauGB erforderlich.

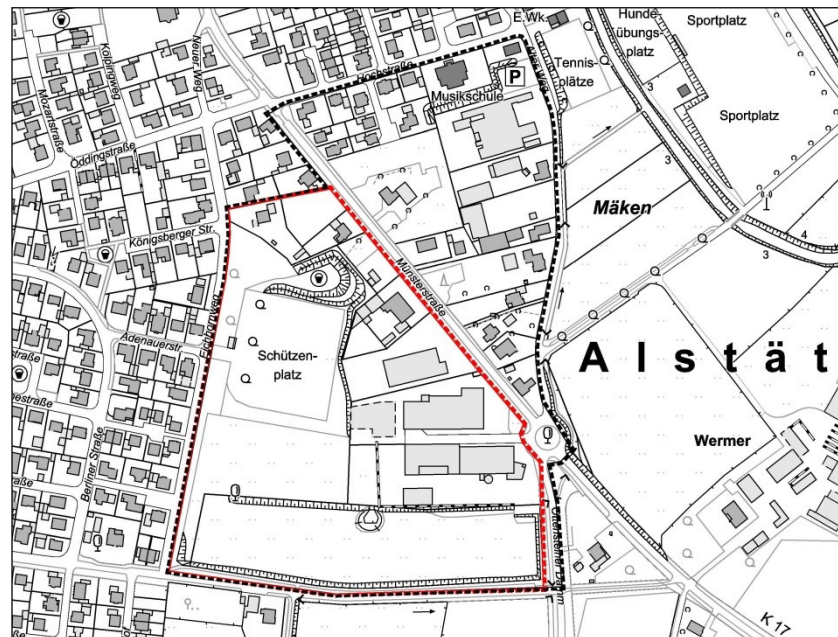
² Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

³ Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Sonstige Vorgaben

1. Der Rat der Stadt hat am 20.02.1991 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 Teil 1 - Münsterstraße - gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 5: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans Nr. 70 Teil 1 - Münsterstraße - gem. Aufstellungsbeschluss vom 20.02.1991



Grenze des Bebauungsplans Nr. 70 Teil 1 - Münsterstraße - Abschnitt 2

Für den Teil westlich der Münsterstraße ist seit dem 01.06.2006 der Bebauungsplan Nr. 70 Teil 1 - Münsterstraße - Abschnitt 2 rechtskräftig. Für den Teil östlich der Münsterstraße ist die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses nach der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB nicht weiterverfolgt worden. Nach Aktenlage waren hierfür Immissionsschutzgründe (siehe Punkt 2) ausschlaggebend. Der für diesen Teil des Plangebiets noch geltende Aufstellungsbeschluss soll aufgehoben und durch den neuen Aufstellungsbeschluss ersetzt werden.

2. Unmittelbar westlich des Plangebiets befinden sich ein Fleischzerlegebetrieb (Alter Weg 40) sowie ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen (Alter Weg 46). Auf Grund der räumlichen Nähe und den Emissionen, die typischerweise mit derartigen Betrieben verbunden sind, sind **Immissionskonflikte** nicht auszuschließen. Die Auswirkungen, die sich daraus für die Wohnbauentwicklung im Plangebiet ergeben, können erst nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB geklärt werden.

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 m² 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.

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

1. 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.
2. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet; die artenschutzrechtliche Prüfung bleibt unberührt.

Da Immissionskonflikte nicht auszuschließen sind, soll von der Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen, kein Gebrauch gemacht werden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben auch im Interesse der Antragsteller 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,

wird die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt, d. h. der Antragsteller beauftragt einen Entwurfsverfasser, der nach Sachkunde und Erfahrung geeignet ist, die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Der Antragsteller hat dieser Bedingung zugestimmt. Unter

Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme wird das Vorhaben im städtischen Haushalt nicht berücksichtigt. Dem Antragsteller ist darüber hinaus bekannt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt, d. h. die Kostenübernahme begründet keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauGB).

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☐	Keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:
☐	

Anlagen

- keine -