

Sitzungsvorlage Nr. V/2013/0763/5

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 31.08.2023

Beratungsfolge

Rat

20.09.2023 TOP Ö

12.3

Beratungsgegenstand

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 - Nahversorgungsstandort

Fuistingstraße/Graeser Straße - Abschnitt 1;

a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen werden abschließend mit folgendem Ergebnis geprüft:

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
201.04-01	Erhalt der Hecke einschließlich des Walnussbaums am westlichen Rand des Flurstückes 22	Der Anregung, die Hecke einschließlich des Walnussbaums am westlichen Rand des Flurstückes 22 zu erhalten, wird nicht gefolgt. Als Ersatz werden entlang der Zufahrt 5 Bäume gepflanzt. Für die Anpflanzung sind standortheimische oder klimafeste Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu verwenden.
201.04-02	Durchgrünung der Stellplatzanlage mit hochstämmigen Laubbäumen	Unter Berücksichtigung des Stellplatznachweises werden 3 Laubbäume gepflanzt. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu AnregNr. 201.04-01.
201.04-03	Begrünungspflicht für Flachdächer	Der Anregung, die Möglichkeit der Dachbegrünung zu prüfen, wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird um eine entsprechende Festsetzung in Text Nr. 10 ergänzt.
201.05-01	Fehlende Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücke	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fehlenden Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücke werden ergänzt.
201.05-01	Fehlerhafte Angabe einer Flurstücksnummer	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fehlerhafte Angabe einer Flurstücksnummer wird korrigiert.
201.06-01	Gutachterliche Einschätzung der Lärmimmissionssituation	Der Anregung, die Lärmimmissionssituation gutachterlich zu prüfen, wird gefolgt.
201.09-01	Verkehrliche Erschließung des Plangebiets	Der Beschilderungsplan zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird in der dargestellten Fassung gebilligt.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
212-01	Festsetzung einer relativen/absoluten Verkaufsflächenobergrenze für Rand-/Nebensortimente	Der Anregung, für Rand-/Nebensortimente eine relative/absolute Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen wird nicht gefolgt. Die Verkaufsfläche für Aktionsware wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
213-01	Begrenzung der Erweiterung des Aldi-Marktes auf 1.000 m ² Verkaufsfläche oder knapp darüber	Der Anregung, die Erweiterung des Marktes auf 1.000 m ² oder knapp darüber zu beschränken, wird nicht gefolgt.
220-01	Allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung der bestehenden Hausanschlüsse bei der Durchführung des Bebauungsplans	Die Hinweise zur Berücksichtigung der bestehenden Hausanschlüsse bei der Durchführung des Bebauungsplans werden 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.

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 2020¹ (BGBl. I S. 587) sowie § 89 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) 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 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072) wird der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 - Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße - Abschnitt 1** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

(2) Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 8b - Zieglers Weiden - werden aufgehoben. Gleiches gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des Bebauungsplans Nr. 8b - Zieglers Weiden - gelten.

(3) Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

¹ Das Verfahren wird nach den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB am 20.05.2020 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen (§ 233 (1) BauGB). Die zeitlich nachfolgenden Änderungen des Baugesetzbuchs bleiben unberücksichtigt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 23.03.2021 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 - Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße - Abschnitt 1 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt².

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat stattgefunden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden³.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt an der Fuistingstraße in Höhe des neuen Feuerwehrgerätehauses Ahaus Nord. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan (Abbildung 3) dargestellt. Gegenstand der Planung ist:

- a) Die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Fuistingstraße/Graeser Straße unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des am Standort ansässigen Lebensmittelmarktes auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.
- b) Die Gestaltung des Ortsbildes durch die Errichtung eines straßenbegleitenden, dreigeschossigen Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße auf den Grundstücken Fuistingstraße 66 und 68.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2021

² siehe Niederschrift zu TOP 12.2 der öffentlichen Ratssitzung am 23.03.2021 und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 10.03.2021 (Sitzungsvorlage V/2013/0763/4). Die Verfahrensunterlagen waren den v. g. Sitzungsvorlagen als Anlagen beigelegt.

³ siehe im Einzelnen Rubrik "Verfahrensvermerke" des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

1. Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 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. Der Bebauungsplan ist abweichend von Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt worden; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 14).
3. 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. Anwendung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG)

Um ein ordnungsgemäßes Planungsverfahren während der COVID-19-Pandemie sicherzustellen, ist die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durch die Veröffentlichung der Verfahrensunterlagen im Internet ersetzt worden (§ 3 (1) Satz 1 PlanSiG). In der Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB ist darauf hingewiesen worden, dass und wo die Veröffentlichung im Internet erfolgt (§ 3 (1) Satz 2 PlanSiG). Die Auslegung nach § 3 (2) BauGB ist als zusätzliches Informationsangebot erfolgt; hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB hingewiesen worden (§ 3 (2) PlanSiG).

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

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan nach Lage, Umfang, Zweckbestimmung und Inhalt nur geringe bis durchschnittliche Anforderungen erfüllt, ist die Frist zur Stellungnahme auf die Mindestfrist nach § 3 (2) Satz 1 und § 4 (2) Satz 1 BauGB beschränkt worden. Wichtige Gründe für die Dauer einer längeren Frist sind nicht erkennbar gewesen.

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

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

- die Regionalplanungsbehörde; danach ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst⁴.
- 6 Träger öffentlicher Belange; die Stellungnahmen sind verfahrensrelevant.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht abgegeben worden.

⁴ siehe im Einzelnen Anlage 02.101

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 sämtliche Stellungnahmen. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält die Bewertung und Abwägung sämtlicher Stellungnahmen. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Abschließende Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.

Für Beschlüsse, die im Ergebnis zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs führen, gilt: Eine erneute Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt ist und

- im Einvernehmen mit den unmittelbar Betroffenen erfolgt; die sonstige Öffentlichkeit i. S. des § 3 (2) BauGB ist nicht betroffen.
 - im Einvernehmen mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt (§ 4a (3) Satz 4 BauGB).
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

b) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern:

- Blatt 1 (siehe Anlage 2) enthält den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** einschl. ergänzender städtebaulicher Festsetzungen, sowie diese aus Gründen der Bestimmtheit erforderlich sind.
- Blatt 2 (siehe Anlage 3) enthält den mit der Stadt abgestimmten **Vorhaben- und Erschließungsplan** des Vorhabenträgers.

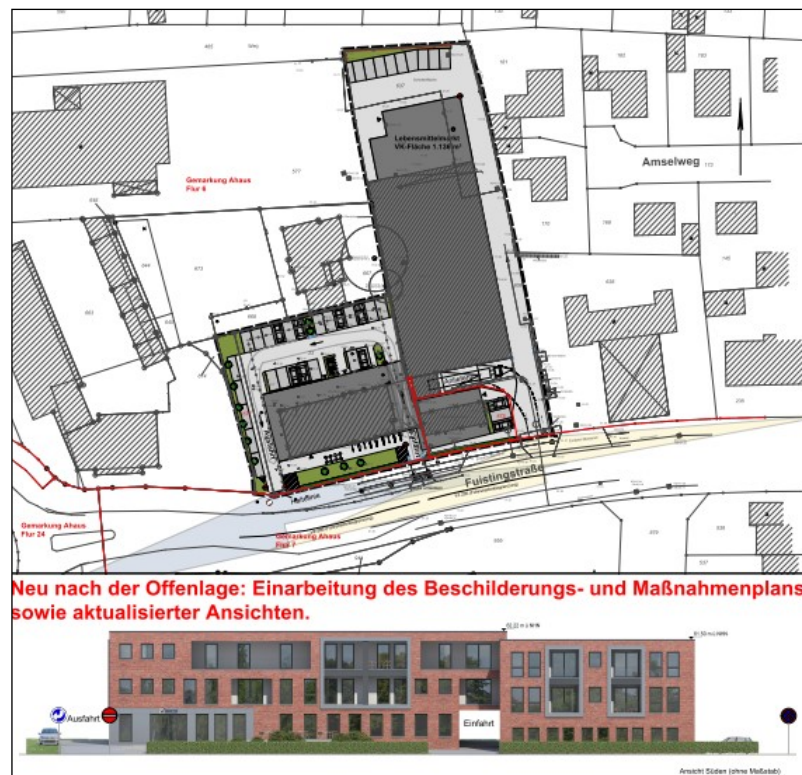
Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplans als verbindliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden.

Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße -
 Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: BKR Essen

Abbildung 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße -
 Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
 (Auszug aus der Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: BKR Essen

Der **Begründung** (Anlage 6) sind 8 Anlagen (Anlagen 7 bis 13) beigelegt. 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 einschl. Anlagen.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die entsprechende **Flächennutzungsplanberichtigung** ist als Anlage 14 beigelegt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

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

Abschließende Hinweise

Zur Sicherung der Durchführung des Bebauungsplans hat der Rat der Stadt am 25.02.2021 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen ergänzend folgende Beschlüsse gefasst bzw. bestätigt⁵:

1. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass die Realisierung des Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße gesichert ist.
2. Der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan wird frühestens gefasst, wenn der Rohbau des Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße fertiggestellt ist. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung nach § 84 (5) Satz 2 BauO NRW.

Die v. g. Bedingungen sind erfüllt.

⁵ siehe Niederschrift zu TOP 1 der öffentlichen Ratssitzung am 25.02.2021 sowie Niederschrift zu TOP 16.4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 04.02.2021 (Sitzungsvorlage V/2013/0763/3)

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist in einem Durchführungsvertrag geregelt, der nach § 12 (1) Satz 1 BauGB zwingend vorgeschrieben ist.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

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 - Verträglichkeitsuntersuchung zu § 11 (3) BauNVO (*)
(Anlage 1 der Begründung)
 - Anlage 07a - Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeitsuntersuchung 2018
(Anlage 1a der Begründung)
 - Anlage 08 - Schallschutzgutachten Fuistingstraße (*)
(Anlage 2 der Begründung)
 - Anlage 09 - Schallschutzgutachten Aldi Parkplatz (*)
(Anlage 3 der Begründung)
 - Anlage 10 - Protokoll Artenschutzeinsteinschätzung Fuistingstraße 68 (*)
(Anlage 4 der Begründung)
 - Anlage 11 - Anlage zum Artenschutzeinsteinschätzungsprotokoll Fuistingstraße 68 (*)
(Anlage 5 der Begründung)
 - Anlage 12 - Protokoll Artenschutzeinsteinschätzung Fuistingstraße 66 (*)
(Anlage 6 der Begründung)
 - Anlage 13 - Anlage zum Artenschutzeinsteinschätzungsprotokoll Fuistingstraße 66 (*)
(Anlage 7 der Begründung)
 - Anlage 14 - Berichtigung des Flächennutzungsplans (*)
- (*) Die Anlagen liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.