

Sitzungsvorlage Nr. V/2024/0926

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 13.03.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	11.04.2024	TOP Ö	4
Rat	17.04.2024	TOP Ö	13.2

Beratungsgegenstand

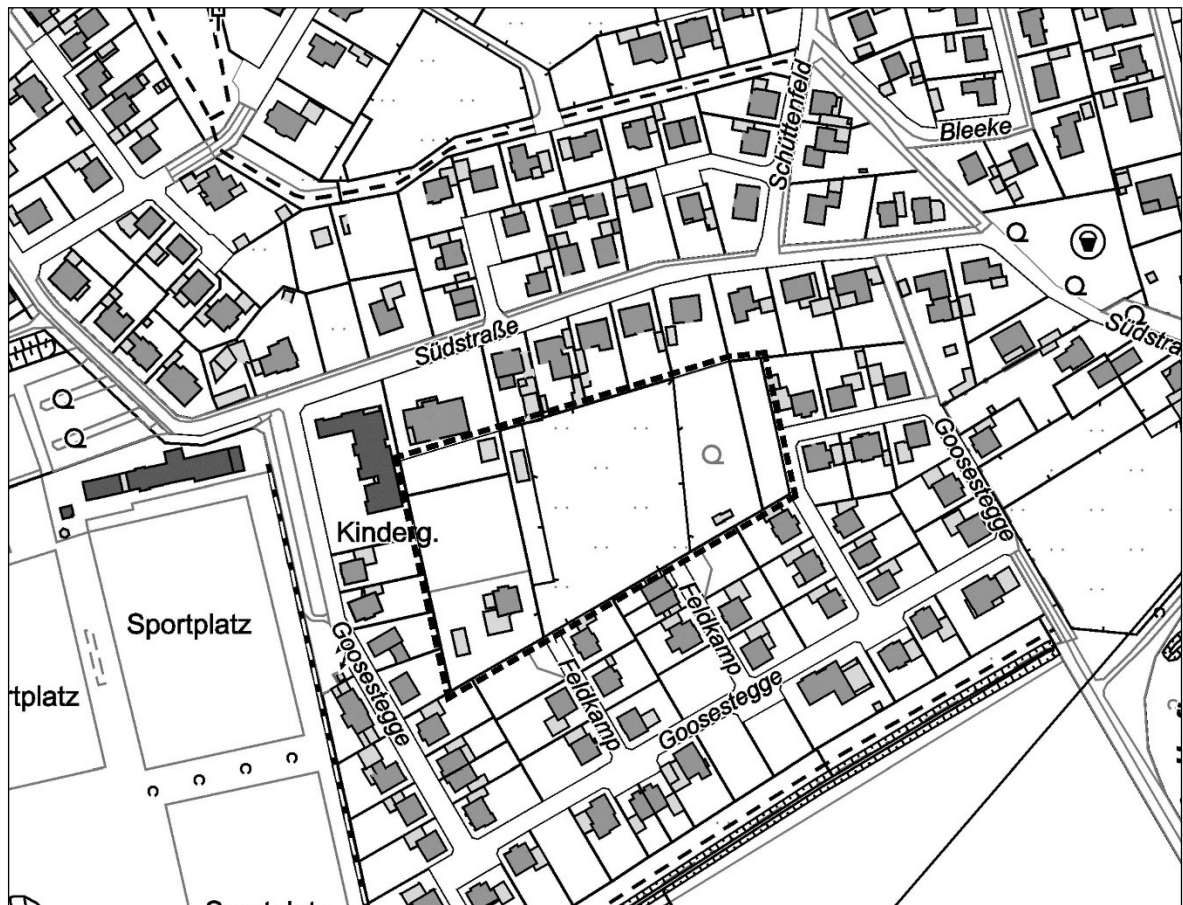
**Städtebauliche Nachverdichtung des Wohngebietes Südstraße in Wessum;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 45 Teil 2 – Südstraße – Abschnitt 2 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung des Wohngebietes Südstraße.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 45 Teil 2 – Südstraße – Abschnitt 2
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 Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf zu erstellen.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Wessum ist vorgesehen, das Wohngebiet Südstraße städtebaulich nachzuverdichten.

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Wessum zwischen den Straßen Südstraße und Goosestege. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im vorstehenden Lageplan dargestellt.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,4 ha.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine mit Forstpflanzen bestockte Fläche. Ob es sich bei der Fläche im rechtlichen Sinne um Wald handelt ist noch nicht abschließend geklärt. Die übrigen Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Planungsvorgaben

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbaufläche dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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 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. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet; die artenschutzrechtliche Prüfung bleibt unberührt.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja ☐ Nein

Die **Kosten des Aufstellungsverfahrens** werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf ca. 50.000,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Entwässerungskonzept,
- Artenschutzprüfung I (ASP I).

Die übrigen Leistungen (städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan, Begründung) werden im Hause erbracht.

Weitere Kosten entstehen möglicherweise - in Abhängigkeit vom Ergebnis der ASP I - durch die Notwendigkeit einer ASP II sowie durch weitere Leistungen für Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz. Für diese Leistungen berücksichtigt die Kostenschätzung vorsorglich einen Betrag in Höhe von 15.000,00 €.

Die Kosten sind im Haushalt 2024 berücksichtigt.

Der **Baulandbeschluss**, den der Rat der Stadt am 23. Mai 2002 gefasst hat, sieht vor, dass diese Kosten über die Grundstückspreise refinanziert werden. Im Übrigen sind die Bedingungen des Baulandbeschlusses erfüllt.

Der Baulandbeschluss hat das Ziel, die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere junge Familien

1. durch die Bereitstellung von günstigem Wohnbauland bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu unterstützen und
2. die mit der Wohnbaulandentwicklung verbundenen hohen (öffentlichen und privaten) Folgekosten zu dämpfen.

Nach dem Baulandbeschluss kann dieses Ziel in der Regel nur erreicht werden, wenn der städtische Zwischenerwerb der Flächen, die zu Wohnbauland entwickelt werden sollen, zum ortsüblichen Preis für Bauerwartungsland (ganz oder teilweise) gesichert ist.

Zu den öffentlichen Folgekosten zählen z. B. die Kosten, die der Stadt für notwendige Maßnahmen zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen. Die Kosten für diese Maßnahmen können nicht durch Beiträge refinanziert werden.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ**Anlagen**

- keine -