

Ahaus, 23.05.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	27.06.2024	TOP Ö	2
Rat	02.07.2024	TOP Ö	8.1

Beratungsgegenstand

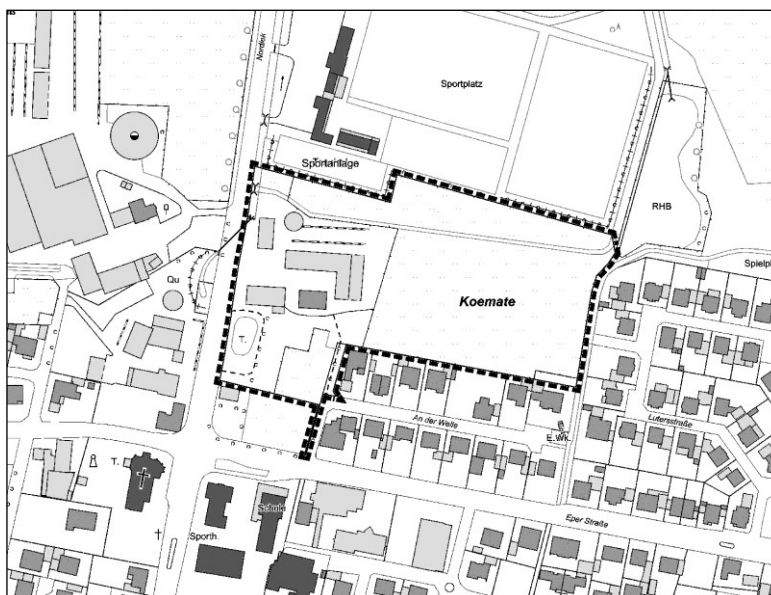
**Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Graes;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord – 3. Änderung wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile der Bebauungspläne Nr. 41a Teil 1 - Graes Nord - und Nr. 41a Teil 1 - Graes Nord - 1. Änderung werden aufgehoben.

2. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord –
3. Änderung wird in der nachfolgenden Fassung gebilligt.

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept Graes Nord 3. Änderung



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs im Ortsteil Graes ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes erforderlich. Die vorgesehene Fläche liegt an der Straße Nordiek zwischen dem Ortszentrum und den Sportanlagen des SV Graes 1952 e.V.. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,8 ha. Lage und Abgrenzung sind im vorstehenden Lageplan (siehe Abb. 1) dargestellt.

Die vorgesehene Ausweisung ist nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung geeignet,

1. den voraussehbaren Wohnflächenbedarf im Ortsteil Graes sicherzustellen und
2. den Siedlungsbereich i. S. des Grundsatzes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in § 1a (2) BauGB zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Betriebsstelle (Nordiek 2); der Betrieb wird ausgesiedelt. Die Aussiedlung ist weitestgehend abgeschlossen. Die Freiflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 3) stellt den in Rede stehenden Bereich als Freiraum mit der besonderen Zweckbestimmung Agrarbereich dar.

Abbildung 3: Regionalplan Münsterland (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster

Unter Berücksichtigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans - Graes Nord -, die im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufgestellt werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Planungsabsichten der Stadt mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar sind.

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen im Plangebiet wie folgt dar:

- überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise überlagert mit dem Überschwemmungsgebiet der Ahauser Aa, sowie
- als gemischte Baufläche,

d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen soll im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord – erfolgen¹.

Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB² durchgeführt.

In den für das Plangebiet geltenden **Bebauungsplänen** sind die Flächen wie folgt festgesetzt:

- im Bebauungsplan Nr. 41a Teil 1 - Graes Nord - als Fläche für die Landwirtschaft,
- im Bebauungsplan Nr. 41a Teil 1 - Graes Nord - 1. Änderung als öffentliche Grünfläche und zu einem kleineren Teil als MI-Gebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile der v. g. Bebauungspläne werden aufgehoben.

Darüber hinaus sind nach gegenwärtigem Planungsstand insbesondere **folgende Belange abwägungsrelevant**:

Hochwasserschutz

Das geplante Wohngebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Ahauser Aa. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets ist im Jahr 2003 in Kraft getreten. Bemessungsfall für die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes ist ein Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀).

Die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete erfolgt seit dem Jahr 2013 auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten, die im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW (HWRMP) erstellt werden. Nach der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2019 liegt das betrachtete Gebiet nicht (mehr) im Bemessungsfall HQ₁₀₀³. Die Festsetzung eines WA-Gebietes in Teilen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist daher, auch unter Berücksichtigung des § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁴, wasserrechtlich zulässig. Die Einschätzung ergeht im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde. Im Übrigen bleibt die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes unberührt. Dazu zählt beispielsweise der planerische Umgang mit dem Bemessungsfall HQ_{extrem}⁵. Der Bemessungsfall HQ_{extrem} entspricht in etwa der gegenwärtigen Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes.

¹ siehe Sitzungsvorlage V/2024/0982 zu TOP der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 27.06.2024

² Gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

³ Stadt Ahaus. Hochwasserschutz im Ortsteil Graes. Erläuterungsbericht. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Ertstadt. Ertstadt im Februar 2023 (unveröffentlicht)

⁴ § 78 (3) WHG knüpft die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet an bestimmte Bedingungen, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.

⁵ Hochwasser, das statistisch einmal alle 200 Jahre oder seltener zu erwarten ist.

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebiets liegen Tierhaltungsbetriebe. Aufgrund der räumlichen Nähe sind **Nutzungskonflikte**, insbesondere **durch landwirtschaftsbedingte Geruchsimmissionen**, nicht auszuschließen.

Das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH⁶ wurde im Sommer 2020 beauftragt, eine Geruchsimmissionsmessung nach DIN EN 16841-1⁷ durchzuführen. Danach lassen die maßgeblichen Tierhaltungsbetriebe Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet erwarten, die den Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 in Anhang 7 TA-Luft 2021⁸ (vormals GIRL⁹) teilweise überschreiten¹⁰. Die Überschreitung betrifft zwei Flächen:

1. die Fläche, in der der Grünzug zwischen den Sportanlagen und dem Wohngebiet auf die Straße Nordiek trifft; die Überschreitung des einschlägigen Immissionswertes für Wohngebiete wird als nicht zumutbar eingestuft. Die betreffende Fläche wird aus dem Wohngebiet ausgeklammert und dem Grünzug zugeschlagen.
2. die Fläche an der Straße Nordiek, die unmittelbar südlich an den geplanten Grünzug anschließt; trotz Überschreitung des einschlägigen Immissionswertes wird die Geruchsbelastung als zumutbar eingestuft. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:
 - Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich, der dort durch Tierhaltungsbetriebe geprägt und durch die Geruchsimmissionen dieser Betriebe vorbelastet ist.
 - Der Immissionswert für Dorfgebiete von 0,15 wird nicht überschritten.
 - Die Immissionswerte in Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft 2021 sind keine Grenzwerte. Es handelt sich um Orientierungswerte, die in begründeten Einzelfällen – etwa im Übergang zum Außenbereich oder bei einer Planung in der Nähe emittierender Betriebe – überschritten werden können.

Die Beurteilung ergeht im Einvernehmen mit der unteren Immissionsschutzbehörde.

⁶ Die Uppenkamp + Partner GmbH firmiert mittlerweile unter Normec uppenkamp GmbH.

⁷ DIN EN 16841-1: Außenluft - Bestimmung von Geruchsstoffimmissionen durch Begehungen – Teil 1: Rastermessung. Ausgabe 03.2017

⁸ Es gibt bislang keine Vorschrift, die die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen in der städtebaulichen Planung verbindlich regelt. Dies schließt nicht aus, Anhang 7 TA-Luft 2021 hilfsweise heranzuziehen. Anhang 7 TA-Luft 2021 (vormals GIRL) ist als geeignetes Hilfsmittel für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen in der städtebaulichen Planung höchststrichterlich anerkannt.

⁹ Geruchsimmissionen wurden bislang nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt und beurteilt. Die GIRL ist inhaltlich unverändert als Anhang 7 in die TA Luft 2021 aufgenommen worden. Die TA-Luft ist eine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift i. S. der §§ 48, 51 BImSchG.

¹⁰ Messbericht über die Durchführung von Rastermessungen gem. DIN EN 16841-1. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus. Geruchsmessbericht I17072420-1. Ahaus, 02.07.2021 (unveröffentlicht)

Sportanlagenlärm

Nördlich des Plangebiets befinden sich die Sportanlagen der Sportfreunde Graes 1952 e.V.. Aufgrund der räumlichen Nähe sind **Nutzungskonflikte**, insbesondere **durch sportbedingte Geräuschemissionen**, nicht auszuschließen.

Das Sachverständigenbüro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, hat die sportbedingten Geräuschemissionen im Sommer 2021 i. A. der Stadt überschlägig ermittelt und bewertet. Danach lassen die Sportanlagen in den nahegelegenen Teilen des Wohngebietes eine Überschreitung des einschlägigen Richtwertes für die Tageszeit innerhalb der Ruhezeiten (50 dB (A)) nach § 2 (2) 18. BImSchV¹¹ erwarten; der einschlägige Richtwert für die Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten (55 dB (A)) wird nicht überschritten. Vor diesem Hintergrund wird die Überschreitung als zumutbar eingestuft. Unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus in § 5 (4) 18. BImSchV lässt die Überschreitung keine Einschränkung des Spielbetriebes erwarten¹².

Straßenverkehrslärm

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße Nordiek (K 25). Aufgrund der räumlichen Nähe sind **Nutzungskonflikte**, insbesondere **durch verkehrsbedingte Geräuschemissionen**, nicht auszuschließen.

Das Sachverständigenbüro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH hat die verkehrsbedingten Geräuschemissionen im Sommer 2021 i. A. der Stadt überschlägig ermittelt und bewertet. Danach werden in einer Bautiefe entlang der Straße Nordiek sowohl die verkehrsbedingten schalltechnischen Orientierungswerte in Bbl 1 zu DIN 18005-1¹³ für WA-Gebiete (55 dB (A) tags/45 dB(A) nachts) als auch die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV¹⁴ (59 dB (A) tags/49 dB(A) nachts) überschritten. Die Überschreitungen werden maßgeblich durch die nahegelegene Straßenkreuzung Nordiek/Eper Straße beeinflusst.

Um den betreffenden Teil des Wohngebietes soweit wie möglich vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Straße Nordiek zu schützen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die heranrückende Wohnbebauung, da sie einen Konfliktfall erstmalig schafft, nach dem Veranlasserprinzip auch die Folgen zu tragen hat und sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht auf den Straßenbaulastträger auswirken kann.

¹¹ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)

¹² Nach § 5 (4) 18. BImSchV gilt für Altanlagen, die vor 1991 errichtet wurden, die Festsetzung von Betriebszeiten nicht, wenn die einschlägigen Richtwerte nach § 2 (2) 18. BImSchV nur um weniger als 5 dB (A) überschritten werden.

¹³ DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987

¹⁴ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Artenschutz

Auf Grund der Lage am Siedlungsrand sowie der Biotopstruktur sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, d. h. die Belange des Artenschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind, unter Einbeziehung der artenschutzrechtlichen Vorschriften in § 44 (1) und (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Artenschutzes werden in Anlehnung an die Handlungsempfehlung Artenschutz¹⁵ in einer gestuften Artenschutzprüfung (ASP) gutachterlich ermittelt und bewertet:

- Stufe I der ASP kommt zu dem Ergebnis, dass bei bestimmten sog. planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten, deren Vorkommen nachgewiesen bzw. nicht ausgeschlossen werden kann, die Zugriffsverbote in § 44 (1) BNatSchG aufgelöst werden. Vor diesem Hintergrund ist eine vertiefende Art-zu-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)¹⁶.
- Stufe II der ASP ist aktuell in Bearbeitung.

Städtebauliches Konzept (siehe Abb. 2)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen, unter Berücksichtigung ihrer Lage am Siedlungsrand, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der gegenwärtigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, **vorwiegend mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern** bebaut werden. Entlang der Straße Nordiek ist auch eine Bebauung mit kleineren Mehrparteienhäusern vorstellbar.

Die **verkehrliche Erschließung** im Inneren des neuen Wohngebietes erfolgt über eine neue Straße. Die verkehrliche Anbindung an das umliegende Straßennetz erfolgt

- im Süden an die Straße Eper Straße über die bestehende Straße An der Welle; hierzu ist mittel- bis langfristig eine geringfügige Verbreiterung der Straße an der Welle erforderlich.
- im Osten über den bestehenden Straßenanschluss an die Straße Luterstraße.

Zusätzlich ist eine Geh- und Radwegeverbindung vorgesehen, die die neue Erschließungsstraße mit dem geplanten Grünzug verbindet.

¹⁵ Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010

¹⁶ Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord – 3. Änderung der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im Februar 2023 (unveröffentlicht)

Zwischen dem neuen Wohngebiet und den Sportanlagen ist ein **Grünzug** geplant. Dabei handelt es sich um den noch fehlenden Teil eines übergeordneten Grünzuges, der am nördlichen Siedlungsrand in Ost-West-Richtung verläuft und den Ortskern mit den Wohngebieten nördlich der Eper Straße sowie den sonstigen Grünflächen (Sportanlagen, Friedhof) verbindet. Der Grünzug ist von besonderer Bedeutung für

- die städtebauliche Gliederung,
- die Naherholung,
- die fußläufige Erschließung,
- den Naturhaushalt,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- den Immissionsschutz durch Abstand,
- den Hochwasserschutz i. S. von HQ_{extrem} und
- die Bewältigung von Starkregenereignissen.

In Ergänzung hierzu besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein weiterer, schmaler Grünzug, der die Verbindung zu den Wohngebieten südlich der Eper Straße herstellt. Auf diese Weise entsteht ein in sich geschlossenes System von Grünzügen unterschiedlicher Ordnung mit zahlreichen Funktionen im Raumnutzungsgefüge.

Das städtebauliche Konzept wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die **Kosten des Aufstellungsverfahrens** werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf 100.000,-- € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Entwässerungskonzept (einschl. Starkregenbetrachtung und Hochwasserschutz),
- Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a (3) BauGB,
- Artenschutzprüfung Stufe I und II (ASP I),
- Geruchsgutachten,
- Schallschutzgutachten,
- Bodengutachten,
- zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB.

Unter Berücksichtigung der Fälligkeit berücksichtigt der Haushalt 2024 einen Betrag in Höhe von 60.000,-- €. Die übrigen Kosten werden im Haushalt 2025 berücksichtigt.

Der Baulandbeschluss, den der Rat der Stadt am 23. Mai 2002 gefasst hat, sieht vor, dass diese Kosten über die Grundstückspreise refinanziert werden.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich mittlerweile im Eigentum der Stadt, d. h. die Voraussetzungen des Baulandbeschlusses sind erfüllt. Der Eigentumsübergang ist für März 2025 geplant. Der **Baulandbeschluss**, den der Rat der Stadt Ahaus am 23. Mai 2002 gefasst hat, 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) 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 -