

## Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0451

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 26.10.2011

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	17.11.2011	TOP: 7	öffentlich
<b>Rat</b>	<b>22.11.2011</b>	<b>TOP: 3.2</b>	<b>öffentlich</b>

### Beratungsgegenstand

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Teil 2 Blatt 3 - von Braun-Straße -;  
Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Teil 2 Blatt 3 – von-Braun-Straße – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

### Sachdarstellung

Das an der Siemensstraße 10 ansässige Laden- und Laborbauunternehmen bittet um Prüfung, ob das unmittelbar angrenzende, städtische Grundstück für die Erweiterung ihres Betriebes in Betracht kommt. Das städtische Grundstück ist überwiegend mit Forstpflanzen bestockt. Die vorhandenen Grünstrukturen waren Bestandteil des ursprünglich dort vorhandenen Landschaftsraums. Der Erhalt der Bepflanzung ist im Bebauungsplan Nr. 11 Teil 2 Blatt 3 – von-Braun-Straße – durch Festsetzung geregelt. Gleichzeitig handelt es sich überwiegend um Wald im forstrechtlichen Sinne. Die umliegenden, für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als GI-Gebiet i. S. der BauNVO 1968 festgesetzt.

Um den Erweiterungsabsichten der Firma Rechnung zu tragen, ist **folgende Änderung** des Bebauungsplans erforderlich:

1. Umwidmung einer Waldfläche in ein GI-Gebiet

Die Umwidmung erscheint, auch unter Würdigung der von der Planung berührten öffentlichen Belange, städtebaulich vertretbar:

1. Bei der Umnutzung von Freiraum in Siedlungsraum werden vorhandene Grünstrukturen, wie sie für die freie Landschaft typisch sind, in ihrer Funktion tendenziell entwertet.
2. Verstärkt wird diese Tendenz durch
  - fehlende Vernetzung mit anderen Grünstrukturen,
  - fehlende Abstände der gewerblichen Nutzung zu diesen Grünstrukturen.

Die sonstigen für das GI-Gebiet geltenden Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des umliegenden GI-Gebiets.

Neben der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind **folgende weitere Änderungen** vorgesehen:

2. Neutrassierung der Max-Planck-Straße

Um den Erweiterungsabsichten der Firma Hemling Rechnung zu tragen, wurde vor einigen Jahren die Max-Planck-Straße von der Siemensstraße abgebunden und in eine Stichstraße umgewandelt. Auf diese Weise war es möglich, die Erweiterung der Firma auf einem zusammenhängenden Betriebsgelände zu realisieren.

3. Aufhebung der Sichtfelder

Das Freihalten von Sichtfeldern an Kreuzungen und Einmündungen ist bei Erschließungsstraßen mittlerweile nicht mehr erforderlich.

4. Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Die Festsetzung ist in ihrer redaktionell überarbeiteten Fassung gleichlautend mit der Festsetzung in neueren Bebauungsplänen (siehe Text Nr. 1 (1) bis (3)).

5. Neufassung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die für den Bebauungsplan geltenden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts neu gefasst.

6. Umstellung auf die BauNVO 1990

Grundsätzlich gilt die BauNVO 1968 für die Teile des Bebauungsplans fort, die durch die diese bzw. die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt sind. Um zu verhindern, dass im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung verschiedene Baunutzungsverordnungen nebeneinander gelten, soll insgesamt auf die BauNVO 1990 umgestellt werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind Flächen berührt, die Wald im forstrechtlichen Sinne sind, d. h. die **Belange des Waldes** sind, unter Einbeziehung der Vorschriften über die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart in § 39 Landesforstgesetz (LFoG), in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Ersatzaufforstungen i. S. des § 39 (3) LFoG sind ausschließlich außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Art und Umfang der Waldumwandlung werden im Rahmen des Änderungsverfahrens gutachterlich ermittelt, bewertet und den vorgesehenen Ersatzaufforstungen im Rahmen einer Waldbilanz gegenübergestellt. Ziel ist es, die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart durch Ersatzaufforstungen außerhalb des Plangebiets vollständig auszugleichen.

Die Umsetzung der forstrechtlichen Ersatzaufforstungsregelung in der vorstehenden Form soll insbesondere dazu beitragen

- den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern (flächensparendes Bauen),
- die Inanspruchnahme von Bauland oder Bauerwartungsland als Flächen für Ersatzaufforstungen soweit wie möglich zu vermeiden (kostensparendes Bauen),
- die Ersatzaufforstungen mit den raumbezogenen Entwicklungszielen des Waldes im Interesse des Waldes planmäßig aufeinander abzustimmen.

Die Kosten der Ersatzaufforstung trägt das durch die Planung begünstigte Unternehmen. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja                       Nein

### **Anlagen**

Anlage 01 - Lageplan