

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0265/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 22.02.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	17.03.2016	TOP: 12	öffentlich
Rat	07.04.2016	TOP: 8.3	öffentlich

Beratungsgegenstand

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg -; Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg - wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

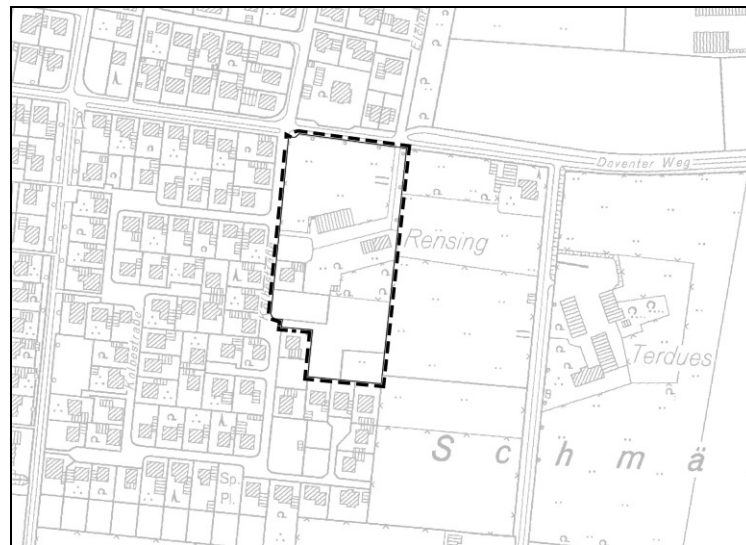
Die Eigentümer des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs Rensing, Deventer Weg 51, 48683 Ahaus, im Folgenden Antragsteller genannt, beantragen eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg - mit dem Ziel, die ca. 1,5 ha große Fläche wirtschaftlicher nutzen bzw. bebauen zu können als der Bebauungsplan dies bislang zulässt. Die Fläche liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen Kolbestraße und Deventer Weg.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine Änderung des bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Rat der Stadt hat am 24. Juni 2015¹ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr² einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16. Juli 2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 5.4 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 24.06.2015 (Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0265)

² siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 15.06.2015 (Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0265)

Abbildung 1: Lageplan



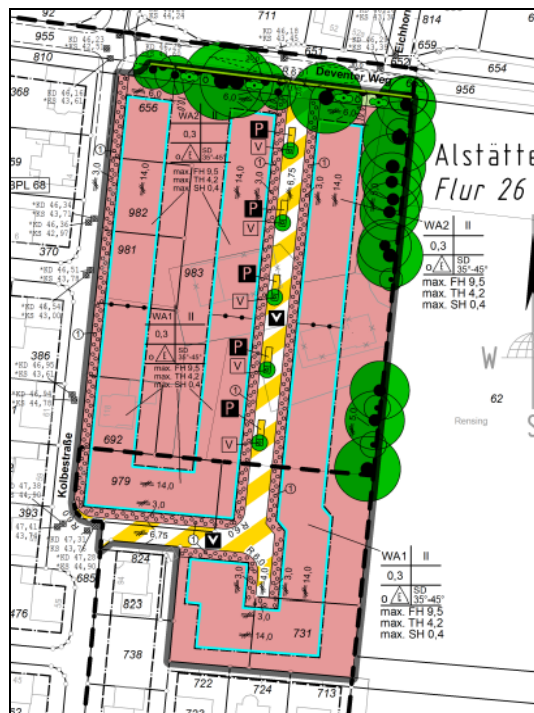
Quelle: Kreis Borken DGK 5, eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Zwischenzeitlich ist auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts, das der Rat der Stadt am 24. Juni 2015 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr gefasst gebilligt hat, der Entwurf des Bebauungsplans (siehe Anlage 1) erstellt worden.

Abbildung 2: Bebauungsplanentwurf
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Schemmer, Wülfing & Otte, Borken

Der Begründung (Anlage 2) sind 3 Anlagen beigefügt:

- Artenschutzgutachten (siehe Anlage 3)
- Nachtrag Artenschutzgutachten (siehe Anlage 4)
- Baumkartierung (siehe Anlage 5)
- Lageplan Baumkartierung (siehe Anlage 6)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Grundlage des Bebauungsplans ist der nachfolgende städtebauliche Entwurf.

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf



Quelle: Schemmer, Wülfing & Otte, Borken

Nach dem Entwurf des Bebauungsplans ergibt sich für das Plangebiet folgende, vorläufige **Flächenbilanz**:

Wohnbauflächen:	13.225 m ²
Verkehrsflächen:	1.375 m ²
Grünflächen	298 m ²

Gesamtfläche:	~15.000 m ²

Nach dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ergeben sich für die Wohnbaufläche **20 Baugrundstücke** (ohne das bereits bebaute Grundstück) mit einer Grundstücksgröße von 420 bis 741 m².

Das Verfahren zur 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 sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.
2. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Die Unterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans werden in Abstimmung mit der Stadt von dem Ingenieurbüro Schemmer, Wülfing & Otte erstellt. Auftraggeber und Kostenträger sind die Antragsteller. Die Interessen der Antragsteller im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Volksbank Gronau-Ahaus Immobilien GmbH vertreten.

Entsprechend dem Beschluss, den der Rat der Stadt hat am 24. Juni 2015 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr gefasst hat, wird die Übernahme der Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan (*)

Anlage 02 - Begründung (*)

Anlage 03 - Artenschutzgutachten (Anlage 1a der Begründung) (*)

Anlage 04 - Nachtrag Artenschutzgutachten (Anlage 1b der Begründung) (*)

Anlage 05 - Baumkartierung (Anlage 2a der Begründung) (*)

Anlage 06 - Lageplan Baumkartierung (Anlage 2b der Begründung) (*)

(*) Die Anlagen liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.