

Niederschrift

Gremium:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr
Sitzung:	26. öffentliche Sitzung (ST/2017/026)
Sitzungsdatum:	Mittwoch, 15.11.2017
Sitzungsort:	Ratssaal des Rathauses, 1. Etage, Raum Nr. 115
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr	Ende der Sitzung: 22:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Dönnebrink, Andreas

stellv. Vorsitzender

Vortkamp, Thomas

CDU

Reimering, Ansgar
Reehuis, Markus
Hackfort, Bernhard
Terhalle, Josef
Lefert, Heinrich
Rudde, Christian
Vöcking, Stefan

Vertretung für Herrn Winfried Pomberg

Vertretung für Herrn Karl Heinz Terbrack

SPD

Herickhoff, Hermann Josef
Niestegge, Ludwig
Haveresch, Reinhard

UWG

Beckers, Andreas
Kersting, Hubert
Nienhues, Caroline

Vertretung für Herrn Thomas Terhaar

Bündnis 90/Die Grünen

Kyek, Robert

WGW

Haveloh, Hermann Josef

FDP

Horst, Reinhard

Schriftführerin

Leuker, Andrea

Verwaltung

Voß, Karola
Althoff, Hans-Georg
Beckmann, Georg
Wellers, Fabian
Fleige, Walter
Gruber, Sebastian
Rörick, Michael

bis 19:30 h

es fehlen entschuldigt:

CDU

Pomberg, Winfried
Terbrack, Karl Heinz
Benölken, Franz

UWG

Terhaar, Thomas

Der Ausschussvorsitzende Herr Dönnebrink eröffnet die Sitzung und begrüßt die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Gäste Herrn Fleuth und Herrn Dr. Blanke, Herrn Bödding von der Münsterlandzeitung sowie die Zuhörerinnen und Zuhörer.

Danach wird die Tagesordnung wie folgt abgewickelt:

Tagesordnung:

A. Öffentliche Sitzung

- 1 Niederschrift über die 25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr der Stadt Ahaus am 25.09.2017

- 2 Entwurfsplanung Feuerwehrgerätehaus Nord

- 3 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N. 17 - Umnutzung Volksbankgelände -;
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

- 4 Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof
- 5 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg - Abschnitt 2;
a) Beschluss über die Stellungnahmen
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss
- 6 4. Änderung des Flächennutzungsplans - Deventer Weg -;
a) Beschluss über die Stellungnahmen
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss
- 7 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 Teil 3 - Feuerwehrgerätehaus Wüllen -;
Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans
- 8 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Feuerwehrgerätehaus Wüllen -;
Beschluss über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans
- 9 Errichtung von zwei Wohnhäusern an der St. Andreas Kirche in Wüllen;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans
- 10 Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Errichtung von 3 Carports in Ahaus,
Schlöttelborg 2a
- 11 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 WE, 1 Gewerbeeinheit und 22
PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Wessumer Straße 6
- 12 Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes als Wohngrundstück an der Heuss-Straße;
a) Antrag auf Änderung des Bebauungsplans
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

A. Öffentliche Sitzung

1 Niederschrift über die 25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr der Stadt Ahaus am 25.09.2017

Die Niederschrift über die 25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 25.09.2017 wird einstimmig anerkannt.

2 Entwurfsplanung Feuerwehrgerätehaus Nord

V/2017/0878

Herr Beckmann leitet kurz zum Tagesordnungspunkt ein und macht darauf aufmerksam, dass in der der später genannten Kostenschätzung noch nicht die Kosten für eine PV-Anlage in Höhe von 45.000 € enthalten sind.

Dann stellt Herr Fleuth das Bauvorhaben anhand einer Präsentation vor. Er zeigt Pläne und Visualisierungen zum geplanten Gebäude. Die Kostenschätzung ohne Einrichtung beläuft sich auf 995.000 €. Dann werden Fragen der Ausschussmitglieder zu Erweiterungsmöglichkeiten, Zufahrten zum Parkplatz, Ampelschaltung und Berücksichtigung des Verkehrs während eines Einsatzes und zu möglichen Kostenreduzierungen beantwortet.

Hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten wird gesagt, dass für eine weitere Halle kein Bedarf vorhanden ist und diese Notwendigkeit lt. Brandschutzbedarfsplan auch nicht besteht.

Auf die Frage, ob der Parkplatz auch von der Lehmkösterstraße aus erreichbar sein wird erklärt Herr Fleige, dass diese nicht notwendig ist, da genügend Zufahrten vorhanden sind. Die Bauleitplanung sieht zwar die Möglichkeit einer Zufahrt von der Lehmkösterstraße aus vor, diese würde aber zur Folge haben, dass der Baumbestand dort nicht erhalten werden kann.

Auch ein eventuelles Dauerrot bei der Ampelschaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt besprochen. Entsprechende Vorkehrungen zur Sicherheit der Radfahrer, insbesondere während des Schülerverkehrs, werden ebenfalls später besprochen werden. Gedanken zu einer möglichen Kostenreduzierung durch die Wahl anderer Baumaterialien werden zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Insgesamt werden die vorgestellten Planungen gelobt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung für das Feuerwehrgerätehaus Nord zu und beauftragt die Verwaltung die notwendigen Haushaltsmittel für den Haushalt 2018 einzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

- 17 Ja-Stimmen
- 1 Nein-Stimmen

3 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N. 17 - Umnutzung Volksbankgelände -; Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss V/2016/0661/2

Vor der Besprechung zu diesem Tagesordnungspunkt erklärt sich Herr Reehuis für befangen und verläßt den Ratssaal.

Herr Fleige erläutert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 – Umnutzung des Volksbankgeländes – anhand einer Präsentation. Er stellt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor und erläutert die Art der baulichen Nutzung anhand von Lageplan und Ansichten des Bauvorhabens.

Die Stellplatzsituation wird anhand von 2 Varianten dargestellt:

Nach dem vorliegenden Stellplatzgutachten beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze für die Nutzungsvariante A (Einzelhandel/Dienstleistung) 48 Stellplätze, für die Nutzungsvariante B (Einzelhandel/Wohnen) 30 Stellplätze.

Unter Berücksichtigung von 4 Stellplätzen, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits abgelöst worden sind, werden für die Nutzungsvariante A (Einzelhandel/Dienstleistung) 44 Stellplätze, für die Nutzungsvariante B (Einzelhandel/Wohnen) 26 Stellplätze benötigt.

Das geplante Bauvorhaben sieht eine Tiefgarage vor, in der 36 Stellplätze realisiert werden sollen.

Im Falle der Nutzungsvariante A (Einzelhandel/Dienstleistung) fehlen 8 Stellplätze, im Falle der favorisierten Nutzungsvariante B (Einzelhandel/Wohnen) übersteigt die Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage die Zahl der notwendigen Stellplätze.

Dann erläutert Herr Dr. Blanke vom Ingenieurbüro ambrosius blanke das Stellplatzgutachten. Bei der Berechnung der Stellplätze wurden die gleichen Methoden und Parameter wie bei der Berechnung der Stellplätze für das Kaufhaus Berken berücksichtigt.

Daraufhin erfolgt eine Diskussion über das überraschende Ergebnis der Stellplatzberechnung (Überhang von 10 Stellplätzen).

Danach wird die Diskussion wieder auf das Bauvorhaben gelenkt. Das Gebäude soll aus qualitativ hochwertigen Materialien geschaffen werden. Es werden 3 Grundprinzipien verfolgt, nämlich Verblendmauerwerk, Lochfassade und Steildach. Die Gestaltungssatzung gibt einen Maßstab vor, von dem jedoch abgewichen werden kann, solange die Abweichungen dem „Geist der Gestaltungssatzung“ entsprechen.

Es wird angeregt, ein Modell zum Bauvorhaben herzustellen. Diese Anregung wird die Verwaltung dem Vorhabenträger weitergeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 – Umnutzung Volksbankgelände -wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Abstimmungsergebnis:

- 13 Ja-Stimmen
- 4 Enthaltungen

4 Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof V/2017/0861

Herr Fleige stellt anhand einer Präsentation den Rückbau der Tiefgaragenzufahrt am Domhof vor, der thematisiert wurde im Rahmen der Beratungen über die Umnutzung des Volksbankgeländes und dem geplanten Bauvorhaben. Durch den geplanten Neubau verengt sich der Durchgang zwischen dem jetzigen Volksbankgebäude und Haferkamp-Moden. Die hierzu benötigte Fläche soll dem Vorhabenträger infolge eines Grundstückstausches mit der Stadt Ahaus mit einem Grundstück im hinteren Bereich des Domhofs zur Verfügung gestellt werden.

Durch den Rückbau der Zufahrt soll auch der städtebauliche Raum in diesem Bereich aufgewertet werden. Es wird geprüft werden, ob ein Fußgängerabgang wie der Treppenabgang zur Tiefgarage zwischen den Geschäften Steingrube und Pomberg an der Königstraße auch hier als Zugang zur Tiefgarage erhalten werden kann. Im Falle eines Rückbaus der Zufahrt müssen der Brandschutz und die Technik berücksichtigt werden. Diese Punkte müssen insbesondere mit der Feuerwehr besprochen werden.

Auf die Frage nach einer gemeinsamen Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens und der bestehenden Tiefgarage entgegnet Herr Fleige, dass dies vom Vorhabenträger nicht gewünscht ist, da dieser keine Vermischung von privatem und öffentlichem Bereich wünscht.

Durch den Rückbau dieser Zufahrt würde die Innenstadt mehr Aufenthaltsqualität bieten und es würde eine Option für die Zukunft geschaffen.

Der Beschluss wird wie folgt ergänzt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten für einen Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof zu ermitteln.

Außerdem sollen die Kosten für einen separaten Fußgängerabgang ermittelt werden. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, nochmals mit dem Vorhabenträger über eine gemeinsame Tiefgaragenlösung zu verhandeln.

Abstimmungsergebnis:

einstimmiger Beschluss

5 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 - Deventer Weg - Abschnitt 2;

a) Beschluss über die Stellungnahmen

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

V/2015/0141/4

Herr Fleige erläutert den Sachstand zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 – Deventer Weg – Abschnitt 2. Die Planungen zur seinerzeit vom Ausschuss beschlossenen Vorentwurfsvariante 1 wurden weitergeführt. Hierzu wird es notwendig sein, das vorhandene Fließgewässer, das das Plangebiet durchquert, an den südlichen Rand des Wohngebiets zu verlegen. Herr Fleige erläutert eingegangene Stellungnahmen sowie das Gutachten zu Geruchsmissionen.

Herr Niestegge regt zur Stellungnahme 503-2 an, kubische Bauformen doch zuzulassen und hierfür evtl. einen Teilbereich zu öffnen. Hierauf wird von Herrn Rudde entgegnet, dass dies zu Streitigkeiten führen könnte, weil diese Bauformen dann nur in einem Teilbereich zu verwirklichen sind.

Es wird nunmehr um eine zügige weitere Umsetzung des Verfahrens gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

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

a) Beschluss über die Stellungnahmen

201-01: Mindestanforderungen für die Befahrbarkeit durch Lösch- und Feuerwehrfahrzeuge

Der Hinweis, wonach Kurven- und Fahrbahnverschwenkungen hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr mindestens den Anforderungen der Ziff. 5.203 VV BauO NRW genügen müssen, wird zur Kenntnis genommen.

201-02: Sicherung der Löschwasserversorgung

Der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen ist, wird zur Kenntnis genommen.

201-03: Angaben zur Trinkwasserversorgung

Der Anregung, die Begründung durch Angaben zur Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser zu ergänzen, wird gefolgt.

201-04: Prognostizierte Geruchsimmissionen übersteigen Grenzwerte für Wohngebiete

Den Bedenken, dass ein Zwischenwert von 15% für die Entwicklung von Wohnbaugebiet im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich kritisch zu beurteilen ist, wird gefolgt. Auf Grund der geäußerten Bedenken bezüglich der erheblichen Geruchsbelastung des Plangebietes wurde eine Rastermessung nach VDI 3940 Blatt 1 durchgeführt.

201-05: Übergangswerten nur für untergeordneten Flächenanteil anwendbar

Den Bedenken, dass die Übergangsbereiche im Plangebiet von ihren Ausmaßen her nicht einem untergeordneten Flächenanteil entsprechen, wird gefolgt.

201-06: Favorisierung der Variante 1 aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Der Hinweis, dass die Variante 1 aus wasserwirtschaftlicher Sicht favorisiert wird, wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Entwässerungskonzepts wird die Variante 2 nicht weiterverfolgt.

201-07: Bei Weiterverfolgung der Variante 2 sind die Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW und § 38 WHG zu berücksichtigen

Der Hinweis, dass bei Weiterverfolgung der Variante 2 die Richtlinie zur Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW und § 38 WHG zu berücksichtigen sind, wird zur Kenntnis genommen.

201-08: Nachweis der geordneten Abwasserbeseitigung im weiteren Verfahren

Der Hinweis, dass im weiteren Bauleitplanverfahren die geordnete Abwasserbeseitigung nachzuweisen ist, wird zur Kenntnis genommen.

201-09: Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Die Anregung, die vorhandenen Gehölzstrukturen u.a. am Südrand des Deventer Weges aber auch die nach § 47 Landschaftsgesetz geschützte Wallhecke im Südwesten des Plangebietes zu erhalten, wird gefolgt.

201-10: Fehlende Aussagen zur Fortführung des Gewässers außerhalb des Plangebiets

Der Hinweis, dass auf Grund der fehlenden Informationen zur Fortführung des Gewässers außerhalb des Plangebietes keine landschaftsökologische Beurteilung möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

201-11: Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich im Südosten mit den Geltungsbereich des BPlans Nr. 68 „Deventer Weg“

Der Hinweis, dass der Geltungsbereich sich im Südosten mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Deventer Weg“ überschneidet, wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wird angepasst.

201-12: Daten über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Hinweis, dass über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet keine Daten vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

204.2-01: Von der Planung berührte Bergwerks- und sonstige Felder

Der Hinweis auf die von der Planung berührten Bergwerks- und sonstigen Felder und die damit verbundenen Eigentums- und Nutzungsrechte werden zur Kenntnis genommen.

205-01: Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 70

Der Hinweis, dass Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B70 nicht geltend gemacht werden können, wird zur Kenntnis genommen.

208-01: Entdeckung von Bodendenkmälern

Der Anregung, einen Hinweis auf die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde bei Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

218-01: Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohnbaufläche

Die Bedenken, dass auf Grund der Wohnbauentwicklung im Plangebiet Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und somit nicht mehr der Futter- und Nahrungsmittelerzeugung zur Verfügung stehen, werden zurückgewiesen.

218-02: Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Anregung, für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, wird berücksichtigt.

219-01: Waldflächen die einer anderen Nutzung zugeführt werden, sind gem. § 39 (3) LFoG NRW zu ersetzen.

Die Bedenken gegen die Planung, da forstliche Belange nicht berücksichtigt wurden, werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

220-01: Bei Umsetzung der Variante 2 könnte das geplante Baugebiet von der vorhandenen Ortsnetzstation aus versorgt werden.

Der Anregung, dass die Realisierung der Variante 2 für die Elektrizitätsversorgung von Vorteil wäre, da das Plangebiet über die vorhandene Ortsnetzstation versorgt werden könnte, wird nicht gefolgt.

227-01: Anzeige des Beginns bei Erschließungsarbeiten

Der Hinweis, der Deutschen Telekom Technik GmbH den Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, wird zur Kenntnis genommen.

240-01: Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m

Der Anregung, die Wehrverwaltung zu beteiligen, wenn die Höhe baulicher Anlagen – auch soweit sie untergeordnete Gebäudeteile betrifft – 30 m überschreitet, wird nicht gefolgt.

501-01: Überplanung der im Privatbesitz befindlichen Parzelle 964

Die Bedenken, dass die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanentwurfs (Variante 1) das Flurstück 964 widerrechtlich mit einbezieht und somit die Eigentümerverhältnisse missachtet werden, werden berücksichtigt.

502-01: Eignung von Flächen aufgrund von Geruchsimmissionen

Die Bedenken, dass die Flurstücke Nr. 83 und 82 aus Flur 26 entgegen der Ergebnisse Geruchsimmissionsprognose (uppenkamp & partner, November 2015) durchaus für eine Wohnbebauung geeignet sind, werden geteilt.

502-02: Lärmimmissionen

Die Bedenken, dass passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind für eine zukünftige Wohnbauentwicklung auf den Flurstücken Nr. 82 und 83, Flur 26, werden zurückgewiesen.

503-01: Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 450 bis 500 qm

Der Hinweis, dass die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser eine Fläche von 450 qm – 500 qm haben sollten, wird zur Kenntnis genommen.

503-02: Kubische Bauformen

Der Anregung, im Bebauungsplan einen Bereich für „kubische Bauformen“ festzusetzen wird nicht gefolgt.

503-03: Variantendiskussion: Verbleib des Gewässers im Wohnquartier

Den Bedenken, dass der Verbleib des Gewässers (Variante 2) ein Gefahrenpotenzial für spielende Kinder aufweist und eine Teilung des Wohnquartiers verursacht, wird nicht gefolgt.

503-04: Kostenaufwand der Gewässerverlegung

Die Bedenken, dass durch die Verlegung des Grabens höhere Kosten generiert werden könnten, die als Erschließungskosten auf die späteren Eigentümer umgewälzt werden müssen, werden geteilt.

503-05: Grundstücksgliederung der Doppelhausbebauung in Variante 2

Die Anregung, dass die geplante Doppelhausbebauung in Variante 2 aufzulockern, da diese als sehr eng empfunden wird, nicht gefolgt. Variante 2 wird nicht weiter verfolgt.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

Abstimmungsergebnis:

- 17 Ja-Stimmen
- 1 Nein-Stimmen

6 4. Änderung des Flächennutzungsplans - Deventer Weg -;
a) Beschluss über die Stellungnahmen
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

V/2016/0573/1

Zu diesem Tagesordnungspunkt ergeben sich keine Fragen. Folgender Beschluss wird zur Abstimmung gebracht:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

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

c) Beschluss über die Stellungnahmen

201-01: Prognostizierte Geruchsimmissionen übersteigen Grenzwerte für Wohngebiet

Den Bedenken, dass ein Zwischenwert von 15% für die Entwicklung von Wohnbauland im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich kritisch zu beurteilen ist, wird gefolgt. Auf Grund der geäußerten Bedenken bezüglich der erheblichen Geruchsbelastung des Plangebietes wurde eine Rastermessung nach VDI 3940 Blatt 1 durchgeführt.

201-02: Übergangswerte nur für untergeordneten Flächenanteil anwendbar

Den Bedenken, dass die Übergangsbereiche im Plangebiet von ihren Ausmaßen her nicht dem untergeordneten Flächenanteil entsprechen wird gefolgt.

204.2-01: Von der Planung berührte Bergwerks- und sonstige Felder

Der Hinweis auf die von der Planung berührten Bergwerks- und sonstigen Felder und die damit verbundenen Eigentums- und Nutzungsrechte wird zur Kenntnis genommen.

208-01: Entdeckung von Bodendenkmälern

Der Anregung, einen Hinweis auf die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde bei Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt. Der Belang betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

218-01: Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohnbaufläche

Die Bedenken, dass auf Grund der Wohnbauentwicklung im Plangebiet Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und somit nicht mehr der Futter- und Nahrungsmittelerzeugung zur Verfügung stehen wird zurückgewiesen.

218-02: Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Anregung, für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, wird berücksichtigt.

240-01: Beteiligung der Wehrverwaltung, sofern die Höhe baulicher Anlagen 30 m überschreitet

Der Hinweis, die Wehrverwaltung zu beteiligen, wenn die Höhe baulicher Anlagen – auch soweit sie untergeordnete Gebäudeteile betrifft – 30 m überschreitet, wird zur Kenntnis genommen. Der Belang betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

501-01: Erschwerte Bedingungen für weitere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen westlich der geplanten Wohnbauflächen

Den Bedenken, dass die neuentstehende Wohnbebauung angrenzend an die Fläche zwischen Wohnbaufläche und B70 (Flurstück Nr. 83 und 82, Flur 26) zu erschwerten Bedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung der besagten Fläche führen könnte, wird nicht gefolgt.

501-02: Flächennutzungsplanänderung schließt bauliche Entwicklung der Flächen zwischen Wohnbauflächen und B70 aus

Den Bedenken, dass auf Grund der Flächennutzungsplanänderung zukünftige bauliche Entwicklungen auf den Flächen Flurstück Nr. 82 und 83 nicht möglich sind, wird nicht gefolgt.

502-01: Wertverlust des Grundstücks

Die Bedenken, dass mit der neuen Wohnbauentwicklung das Grundstück in derzeitiger Siedungsrandlage an Wert verliert, werden zurückgewiesen.

502-02: Private Grundstücksparzelle liegt innerhalb des Plangebiets

Der Hinweis, dass der Geltungsbereich im Osten angrenzende private Grundstückspartzen mit einbezieht, wird zur Kenntnis genommen. Der Belang betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

d) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Deventer Weg – wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmiger Beschluss

**7 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 Teil 3 - Feuerwehrgerätehaus Wüllen - ;
Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans** VI/2017/0712/2

Herr Fleige erläutert den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40 Teil 3 – Feuerwehrgerätehaus Wüllen – anhand einer Präsentation mit Lageplan, Luftbild und Planungsvorgaben.

Auf die Frage nach dem Zeitplan hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans entgegnet Herr Fleige, dass Zeit benötigt wird, um die verschiedenen notwendigen Gutachten einzuholen und fertigzustellen. Die Fertigstellung der Gutachten ist für Herbst 2018 geplant, danach

erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplans. Somit wird der Bebauungsplan im Laufe des Jahres 2019 rechtskräftig werden. Die für die Umsetzung benötigte Zeit für diese Planungen entspricht dem Brandschutzbedarfsplan.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40 Teil 3 – Feuerwehrgerätehaus Wüllen – wird in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 (1) und 4(1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmiger Beschluss

8 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Feuerwehrgerätehaus Wüllen -;
Beschluss über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans V/2017/0831/1

Herr Fleige erläutert anhand einer Präsentation mit Planungsvorgaben den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans – Feuerwehrgerätehaus Wüllen -.

Es ergeben sich keine Fragen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans – Feuerwehrgerätehaus Wüllen - wird in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 (1) und 4(1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmiger Beschluss

9 Errichtung von zwei Wohnhäusern an der St. Andreas Kirche in Wüllen;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans V/2017/0864

Herr Fleige erläutert anhand von Plänen und Visualisierungen das geplante Bauvorhaben an der St. Andreas Kirche in Wüllen. Um dieses Bauvorhaben durchzuführen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Hierzu wurde vom Vorhabenträger ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Da diese Änderung vor allem im Interesse des Antragstellers durchgeführt wird, muss sich dieser angemessen an den entstehenden Kosten beteiligen.

Es ergeben sich keine Fragen.

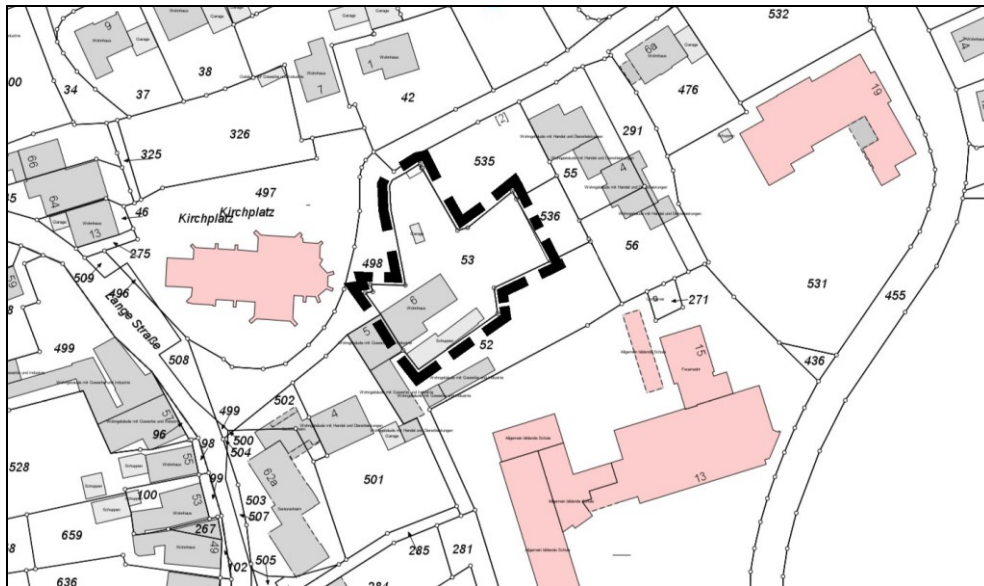
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

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

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 1 – Lange Straße / Kirche - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten

sowie eines Einfamilienhauses mit maximal 2 Wohneinheiten einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Das städtebauliche Konzept zur Änderung des Bebauungsplans wird in der dargestellten Fassung gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
4. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmiger Beschluss bei einer Enthaltung

10 Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Errichtung von 3 Carports in Ahaus, Schlöttelborg 2a V/2017/0873

Herr Rörick erläutert das geplante Bauvorhaben. Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet.

Der geplante Giebel des Bauvorhabens wird als untypisch angesehen. Außerdem wird die Anzahl der Wohneinheiten als zu hoch angesehen, da die Adresse dieses Bauvorhabens in einem Wohngebiet liegt und nicht an einer Haupteinfahrungsstraße. Hierauf entgegnet Herr Fleige, dass die seinerzeit gefassten Grundsätze hier keine Anwendung finden, da es sich hier um Haupteinfahrungsstraße handelt.

Der Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, 3 Carports und 3 Stellplätzen wird in der vorgestellten Fassung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

- 13 Ja-Stimmen
- 5 Nein-Stimmen

11 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 WE, 1 Gewerbeeinheit und 22 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Wessumer Straße 6 V/2017/0844/1

Auf Wunsch der Ausschussmitglieder wurden die in der letzten Ausschusssitzung am 25.09.2017 geäußerten Anregungen einiger Ausschussmitglieder mit dem Bauherrn erörtert. Daraufhin wurden die Planungen geändert. Herr Rörick stellt die geänderten Planungen vor. Die zur Wessumer Straße ausgerichteten Balkone werden zurückgenommen und als Loggien ausgebildet und auf die Balkone im obersten Geschoss wird verzichtet. Des Weiteren wird der Wechsel der Materialien in der Fassade auf ein Mindestmaß begrenzt. Durch das Einrücken der Balkone und den höheren Anteil des ortstypischen roten Verblendmauerwerks wird eine insgesamt ruhiger wirkende Lochfassade ausgebildet. Im Übergang zum Nachbargebäude wird das Staffelgeschoss in seiner Tiefe um ca. 3 m reduziert.

Der durch dieses Bauvorhaben erzielte Lückenschluss an der Wessumer Straße wird aus den Reihen der Ausschussmitglieder begrüßt und die Planungen werden als gelungen bezeichnet.

Der Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit und 22 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Wessumer Straße 6 wird in der geänderten Fassung zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmiger Beschluss

12 Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes als Wohngrundstück an der Heuss-Straße; **a) Antrag auf Änderung des Bebauungsplans** **b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss** V/2017/0870

Herr Fleige zeigt anhand einer Präsentation mit Übersichts- und Lageplan, Luftbild und Fotos das Gelände des ehemaligen Spielplatzes an der Heuss-Straße, der als Wohngrundstück umgenutzt werden soll. Um die Umnutzung zu ermöglichen ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1 – Bernsmannskamp-Ost – notwendig. Der Antragsteller muss sich angemessen an den entstehenden Kosten für die Änderung des Bebauungsplans beteiligen.

Auf die Frage nach der geplanten Bebauung entgegnet Herr Fleige, dass hier ein Bauvorhaben mit 2 Vollgeschossen möglich sein soll.

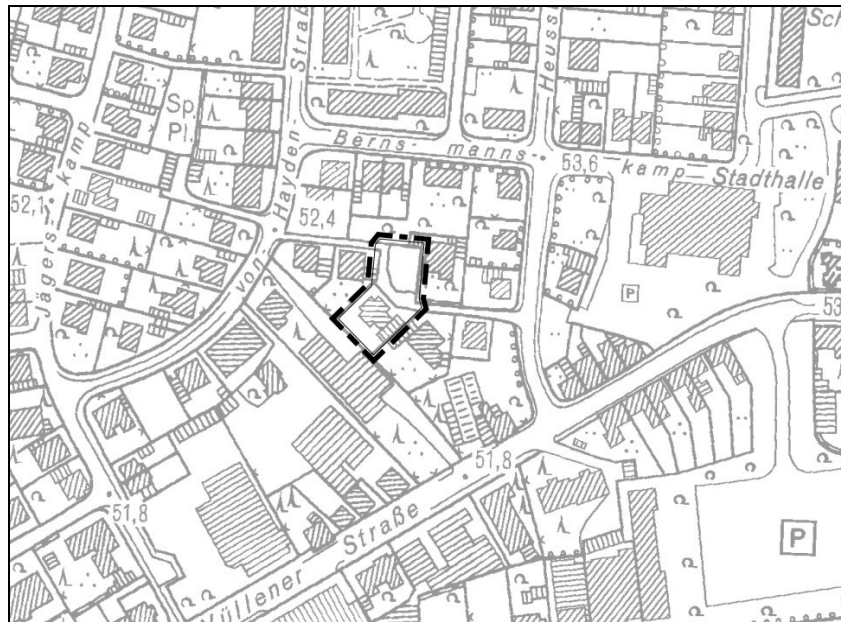
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

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

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1 – Bernsmannskamp-Ost - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgen-

den Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung eines ehemaligen Spielplatzes als Wohngrundstück.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

6. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1 – Bernsmannskamp-Ost - wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
8. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmiger Beschluss

gez. Andreas Dönnebrink
Vorsitzender

gez. Andrea Leuker
Schriftführerin