

Sitzungsvorlage Nr. V/2007/0477

Zuständig: Stadtplanungsamt
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 12.03.2007

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	29.03.2007	TOP: 4	öffentlich
Rat	19.04.2007	TOP: 4.4	öffentlich

Beratungsgegenstand

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 - Grüner Weg - Abschnitt 1;
Beschluss über den städtebaulichen Entwurf**

Beschlussvorschlag

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

1. Der städtebauliche Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg – Abschnitt 1 wird gebilligt.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans 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. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Auf Antrag der CDU-Fraktion hat der Rat der Stadt am 20. Juni 2000 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg – aufzustellen. Gegenstand der Änderungsplanung ist die Umnutzung der am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Wüllen gelegenen, im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Bauland.

In der Folgezeit hat die Verwaltung ein städtebauliches Strukturkonzept in 2 Varianten erstellt. Mit den Strukturkonzepten hat sich der Ausschuss am 9. Januar 2003 befasst.

Die Strukturkonzepte sind darüber hinaus Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gewesen, die in der Zeit vom 17. Juni 2003 bis einschl. 1. Juli 2003 durchgeführt worden ist. Zusätzlich hat am 16. Juni 2003 eine Bürgeranhörung stattgefunden.

Als Zwischenergebnis ist Folgendes festzuhalten:

1. So groß die Anzahl, so unterschiedlich sind auch die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Bandbreite reicht vom Erhalt des Status Quo bis hin zur Umwidmung der Gewerbebrachen (Sägewerk Menke, Kreisbauhof) und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauland.
2. Die Durchführung der Planung wird ohne Bodenordnung nicht möglich sein. Angesichts unterschiedlicher, zum Teil gegenläufiger Interessen ist die Verwaltung bemüht, auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts realisierungsfähige Teilabschnitte bilden.
3. Einen weiteren Schwerpunkt der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bilden die Nachbarbeschwerden über den Frischemarkt Behrendt. Dieser Konflikt soll in Abstimmung mit dem Eigentümer und Betreiber des Marktes durch eine Verlagerung des Betriebs gelöst werden. Der hierzu erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich noch bis zum 27. März 2007 in der öffentlichen Auslegung. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich im Sommer diesen Jahres abgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung der skizzierten Rahmenbedingungen ist mit Baubeginn im 4. Quartal 2007, mit der Fertigstellung des Vorhabens im 3. Quartal 2008 zu rechnen.

Die Nachnutzung des bestehenden Standortes wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets liegt nunmehr ein Antrag der Vorkamp Bauservice GmbH & Co. KG vor, die Flächen im Bereich des ehemaligen Sägewerks Menke - die Gebäude wurden zuletzt als Unterkunft für Asylbewerber genutzt – auf der Grundlage eines von dem Antragsteller erstellten und mit der Verwaltung abgestimmten städtebaulichen Entwurfs zu erschließen, zu parzellieren (ca. 10 Baugrundstücke) und zu bebauen.

Lage und Abgrenzung des Teilgebiets sind in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Grundsätzlich ist die geplante Wohnnutzung geeignet, die nähere Umgebung der in Rede stehenden Flächen in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren. Die Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept ist gewährleistet.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 – Grüner Weg -erforderlich. Zur Durchführung des Bebauungsplans sind darüber hinaus

- bodenordnerische Maßnahmen,
- Erschließungsmaßnahmen (einschl. Lärmschutz) sowie
- Maßnahmen zum Ausgleich

erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Antragstellers durchgeführt wird,
2. die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
3. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Änderung des Bebauungsplans an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt.

Zur Sicherung der v. g. Bedingungen soll zunächst ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Übernahme von Kosten für städtebauliche und sonstige Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans regelt.

Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Der städtebauliche Entwurf wird in der Sitzung des Rates vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan