

Sitzungsvorlage Nr. V/2019/1240

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

Ahaus, 20.08.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	19.09.2019	TOP Ö	4
Rat	09.10.2019	TOP Ö	

Beratungsgegenstand

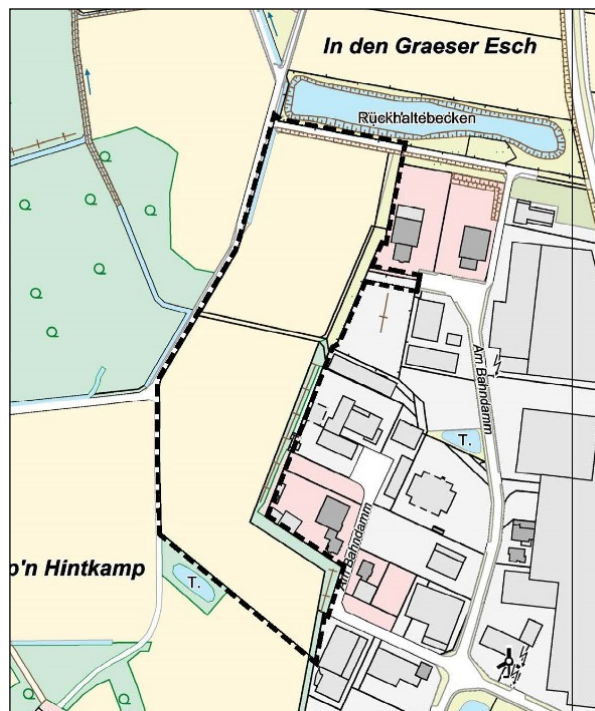
**Erweiterung des Gewerbegebiets Wessum;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Wessum.

Abbildung 1: Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3
(Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Gewerbeflächenbedarfs im Ortsteil Wessum ist vorgesehen, das Gewerbegebiet Wessum zu erweitern. Die Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Wessum. Die Größe beträgt ca. 3,6 ha. Lage und Abgrenzung des Erweiterungsgebiets sind im vorstehenden Lageplan (siehe Abbildung 1) dargestellt.

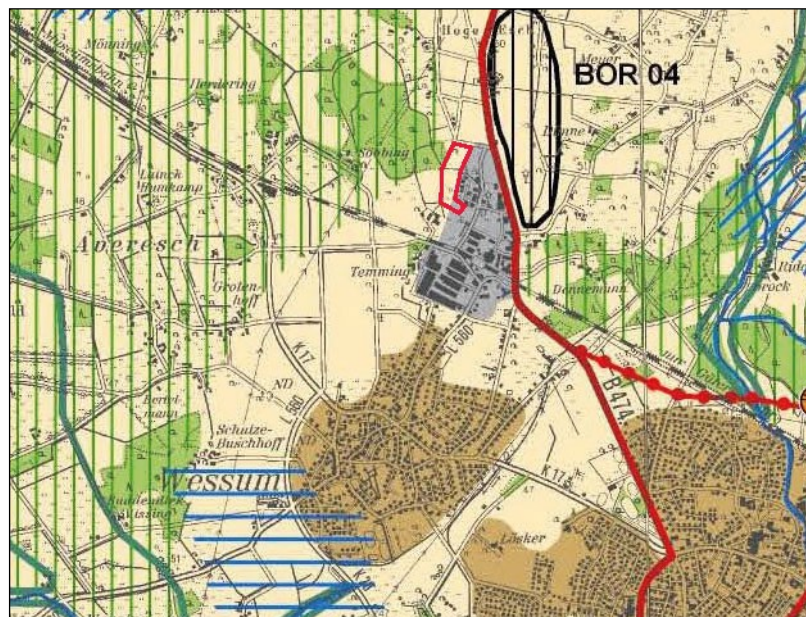
Die vorgesehene Erweiterung ist nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung geeignet,

1. den voraussehbaren Gewerbeflächenbedarf im Ortsteil Wessum sicherzustellen und
2. das Gewerbegebiet Wessum in städtebaulich sinnvoller Weise zu arrondieren.

Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 2) stellt den in Rede stehenden Bereich überwiegend als Agrarbereich dar, d. h. die Planungsabsichten der Stadt sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans nicht vereinbar.

Abbildung 2: Regionalplan (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster

Ein Zielabweichungsverfahren nach § 16 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist - auch unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsgebots in § 1 (4) BauGB¹ - nicht erforderlich.

Im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 34 LPIG hat die Regionalplanungsbehörde sinngemäß mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsichten der Stadt keine Bedenken erhoben werden, wenn im Gegenzug eine etwa gleich große "Gewerbliche Baufläche" an anderer Stelle im Flächennutzungsplan aufgegeben wird. Als Tauschfläche hat die Stadt die Fläche südlich des Erweiterungsgebiets angeboten, die ursprünglich zur Erweiterung des

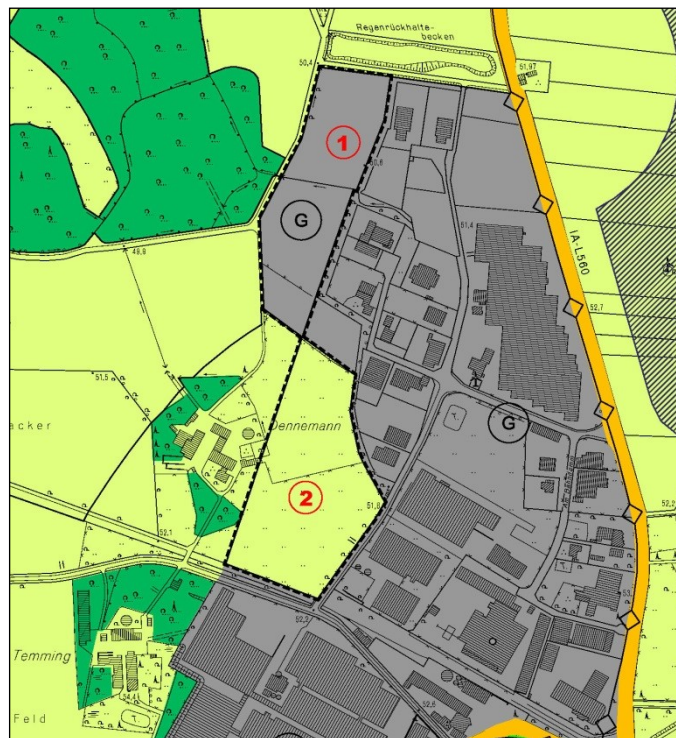
¹ Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gewerbegebiets dienen sollte. Die betreffende Fläche (siehe Abbildung 4) ist ca. 4,5 ha groß und im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen im Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB² und um die o. a. Auflage aus dem landesplanerischen Anpassungsverfahren zu erfüllen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgt im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans – Am Bahndamm – (siehe Abbildung 3), deren Aufstellung der Rat der Stadt am 12.06.2018 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschlossen hat³. Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB⁴ durchgeführt.

Abbildung 3: 6. Änderung des Flächennutzungsplans
(Vorentwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

- ① Änderung "Fläche für die Landwirtschaft" in "Gewerbliche Baufläche"
- ② Änderung "Gewerbliche Baufläche" in "Fläche für die Landwirtschaft"

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

² Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

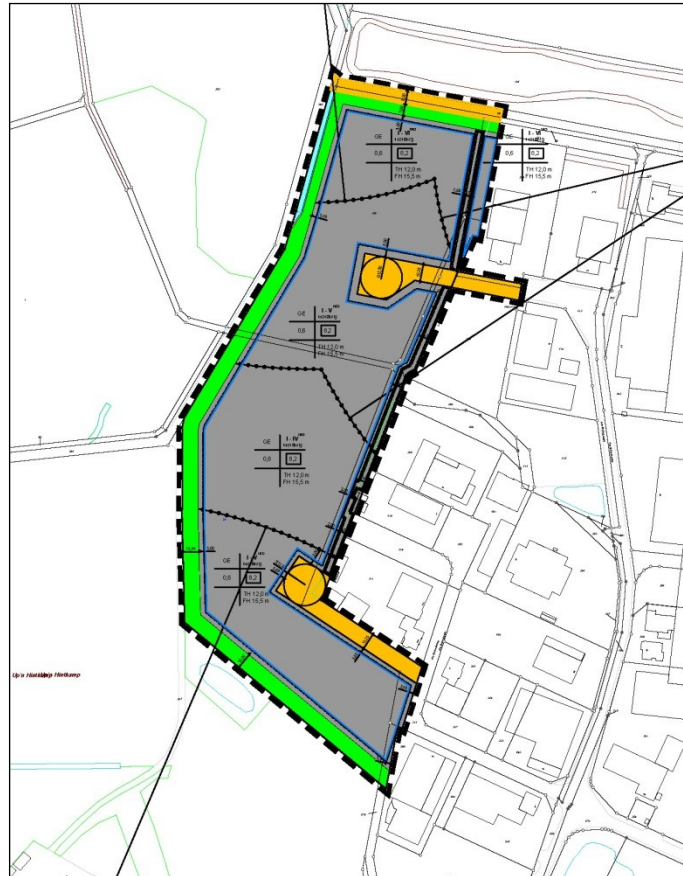
³ siehe Niederschrift zu TOP 7.1 der öffentlichen Ratssitzung am 12.06.2018 und Niederschrift zu TOP 7 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 12.06.2018 (Sitzungsvorlage V/2018/0984)

⁴ 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.

Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen sind mehrere Varianten zur Erweiterung des Gewerbegebiets erstellt worden, die im weiteren Planungsprozess zu einer Vorzugsvariante verdichtet wurden. Die Vorzugsvariante bildet die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3
(Vorentwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

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

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf 45.000,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a (3) BauGB
- Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I und II
- Entwässerungskonzept
- zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

Weitere Kosten entstehen möglicherweise - in Abhängigkeit von dem Ergebnis der ASP II - durch die Notwendigkeit weiterer Leistungen für Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz. Für diese Leistungen berücksichtigt die Kostenschätzung vorsorglich einen Betrag in Höhe von 15.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der Fälligkeit berücksichtigt der Haushalt 2019 einen Betrag in Höhe von 20.000,00 €. Die übrigen Leistungen werden im Hause erbracht.

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan (*)

Anlage 02 - Begründung (*)

Anlage 03 - Entwässerungskonzept⁵ (*)

Anlage 04 - Artenschutzprüfung Stufe I⁶ (*)

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

⁵ Erweiterung Gewerbegebiet Am Bahndamm im Ortsteil Wessum Stadt Ahaus / Kreis Borken. Entwässerungstechnische Erschließung. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Bochum. Projektnummer 0100081. Bochum, im April 2019

⁶ Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, im Februar 2019