



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0083-1 vom 11.05.2011

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	12.05.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich Laurenzbusch
hier: a) Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB
b) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

zu a:

Zur Beordnung der städtebaulichen Entwicklung wird gemäß § 1 (8) BauGB die erneute Aufstellung der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich Laurenzbusch beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Flurstücke 567 tlw., 566 und 550, Flur 69, Gemarkung Ochtrup.

Mit Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abgeändert.

zu b:

Dem vorgelegten Entwurf zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Laurenzbusch wird zugestimmt. Es wird beschlossen, die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Flurstücke 567 tlw., 566 und 550, Flur 69, Gemarkung Ochtrup.

Mit Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abgeändert.

Sachdarstellung:

Im Rahmen der EOC-Erweiterung ist es geplant, die Sonderbaufläche (S 9) mit der Zweckbestimmung Stellplätze nach Norden zu erweitern. Diese Stellplätze sollen zusätzlich dem Sondergebiet (SO 5) Großflächiger Einzelhandel (EOC) dienen bzw. das Stellplatzangebot ortsnahe verbessern.

Die Ausweisung erfolgt unter Inanspruchnahme der gewerblichen Baufläche östlich des Textilbetriebes OTV.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 01.02.2011 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, da das Flurstück 550, entsprechend der Ausweisung in der verbindlichen Bauleitplanung mit in die Ausweisung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage für SO 5 integriert werden soll. Die entsprechende Fläche aus dem ehemaligen Flurstück 466 (alter Geltungsbereich) ist bereits neu vermessen und trägt die Flurstücksnummer 566. Gleichzeitig wird das Flurstück 567 tlw. in den Geltungsbereich aufgenommen und die Ausweisung als gewerbliche Baufläche in Fläche für die Forstwirtschaft geändert, um den vorhandenen Waldbestand zu schützen.

Nach Erarbeitung der Planunterlagen sind in der Zeit vom 04.04.2011 bis 28.04.2011 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis beteiligt worden:

Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, vom 04.04.2011

Text der Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Wir bitten jedoch, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die aufgeführten Punkte werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis des Behördentermines vom 06.04.2011

Niederschrift

über den Behördentermin zur Bauleitplanung im Rahmen der Erweiterung des EOC am Mittwoch, dem 06.04.2011, 10.00 Uhr, im Café Laurenz (EOC), Laurenzstr. 55, 48607 Ochtrup

Anwesend waren:

Vertreter der Behörden/Institutionen

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter der Hütten Holding GmbH

lt. Anwesenheitsliste;

Beauftragter Architekt

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter/in der Verwaltung

lt. Anwesenheitsliste;

Erster Beigeordneter Uffelman begrüßte die Anwesenden, stellte die Vertreter der Hütten Holding GmbH, den beauftragten Architekt sowie die Vertreter/innen der Verwaltung vor und erklärte einlei-

tend, dass aufgrund konzeptbedingter Änderungen des EOC einige Bauleitplanänderungen erforderlich seien.

Zunächst erläuterte Architekt Denne die bereits in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 17.03.2011 (siehe Protokoll) vorgestellte Planung.

Hieran anschließend stellte Dipl.-Ing.'in Werremeier die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 vor und erklärte, dass vorgesehen sei, die geplanten 550 qm EOC-Verkaufsfläche auf der Südseite der Laurenzstraße aufzugeben, um sie in dem bisher von der Firma OTV genutzten Teil des Böhm'schen Rundbau unterzubringen. Sie wies darauf hin, dass die EOC-Nutzung nicht erweitert, sondern lediglich nördlich der Laurenzstraße zusammengeführt werde. Auf der Südseite der Laurenzstraße werde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um dort eine Seniorenwohnanlage errichten zu können.

Erster Beigeordneter Uffelmann fügte ergänzend hinzu, dass auf diese Weise der Erhalt und die Sanierung des Areals sichergestellt werde und das Gesamt-Ensemble sowohl in städtebaulicher als auch in denkmalrechtlicher Hinsicht den Besuchern ein stimmiges Bild biete.

Dipl.-Ing.'in Kurz machte deutlich, dass im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86, der bereits als Stellplatzanlage ausgewiesen sei, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 eingefügt werde. Des Weiteren werde die als Sondergebiet (SO 9) ausgewiesene Stellplatzanlage erweitert. Verbunden hiermit sei die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup dahingehend, dass gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche (S9 Sondergebiet für Stellplätze für SO 5) umgewandelt werde.

Auf Anfrage von Herrn Stanke, Regionalforstamt Münster, teilte Dipl.-Ing. Koke mit, dass die Bereiche westlich der ausgewiesenen SO 9 Fläche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 80 als Gewerbegebiet ausgewiesen seien, so dass ein Ausgleich bereits im damaligen Verfahren erfolgt sei.

Dipl.-Ing.'in Werremeier teilte mit, dass zusätzlich zu den gerade vorgestellten und den Anwesenden bereits vorliegenden Bauleitplanänderungen in Kürze die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, verbunden mit der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes, übersandt werde. Inhalt der Bebauungsplanänderung sei die ausgewiesene öffentliche Grünfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplatzfläche für das SO 5 (EOC) umzuwandeln und das vorhandene Allgemeine Wohngebiet Richtung Süden zu erweitern. Der vorhandene Baumbestand solle weitgehend erhalten werden, die Gellenbecke werde renaturiert.

Zur Frage von Herrn Höing, Industrie- und Handelskammer zu Münster, ob es sich bei den ausgewiesenen Stellplatzflächen um sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung handle, erklärte Dipl.-Ing. Koke, dass die Flächen als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Stellplätze ausgewiesen würden.

Erster Beigeordneter Uffelmann fügte hinzu, dass eine ausschließliche Nutzung durch das EOC ist nicht vorgesehen sei, so dass die Stellplätze auch für das Schulzentrum genutzt werden können, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Stellplatzanlage nördlich des Schulzentrums zukünftig als Busbahnhof in Anspruch genommen werden soll.

Auf Anfrage von Herrn Albers, Stadt Steinfurt, teilte Thomas Dankbar mit, dass – einschließlich des Bestandes - ca. 65 Ladeneinheiten entstehen würden. Die Verkaufsflächen bezifferte Herr Dankbar auf ca. 50 bis zu 799 m² entsprechend dem städtebaulichen Vertrag.

Herr Bücker, Kreis Steinfurt, wies darauf hin, dass im Rahmen der Beteiligung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 die Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation noch nicht vorgelegt worden sei und bat um entsprechende Abstimmung vor der öffentlichen Auslegung.

Thomas Dankbar teilte auf Anfrage von Herrn Albers, Stadt Steinfurt, mit, dass als Eröffnungstermin der 31.03.2012 vorgesehen sei.

Erster Beigeordneter Uffelman ergänzte hierzu, dass st dtischerseits vorgesehen sei, vorab einen Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich Laurenzstraße/Lortzingstra e/Postdamm zu errichten.

Zum Bauleitplanverfahren der Stadt Gronau erläuterte Erster Beigeordneter Uffelman auf Anfrage, dass die Stadt Gronau den Bebauungsplan Nr. 130 „Inseipark Gronau“ bekanntlich in Kraft gesetzt habe und seitens der Stadt Ochtrup konsequenterweise zur Zeit geprüft werden, ob hiergegen im Wege des Normenkontrollverfahrens vorgegangen werde.

Abschließend bedankte sich Erster Beigeordneter Uffelman bei allen Beteiligten und wies darauf hin, dass für Rückfragen zur Bauleitplanung die Mitarbeiter/innen des Fachbereiches für Planen und Bauen jederzeit zur Verfügung stehen.

Ende: 10.50 Uhr.

Für die Richtigkeit:
gez. Hartmann

Wehrbereichsverwaltung West vom 11.04.2011

Text der Stellungnahme:

Das vorgesehene Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich (ZB schwarz) des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Somit handelt es sich um einen Fall nach   18a LuftVG.

Auf die Formulierung des   18a LuftVG, die nach Auffassung des Bundesministeriums der Verteidigung ein materielles Bauverbot beinhaltet, solange die Zustimmung der BAfS und Flugsicherungsorganisation nicht vorliege, mache ich aufmerksam. Für militärische Flugplätze treten anstelle der BAfS und der Flugsicherungsorganisation nach   30 (2) Satz 4 LuftVG Behörden der Bundesverwaltung. Für das Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Wehrbereichsverwaltung West mit Sitz in Düsseldorf.

Grundsätzlich bestehen gegen die o.a. Planungen aus militärischer Sicht keine Bedenken.

Sofern jedoch in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben - Bauhöhen von 50 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, bitte ich mir die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bauhöhe von 50 m über Grund wird in Anbetracht der festgesetzten Geschosse auch unter Berücksichtigung etwaiger Aufbauten nicht überschritten.

Bezirksregierung Münster vom 28.04.2011

Text der Stellungnahme:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt, durch die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Stellplatzanlage für das Euregio Outlet Center (EOC) zu schaffen.

Die Fläche befindet sich im Übergangsbereich eines im Regionalplan Münsterland dargestellten Siedlungsbereiches und zu Darstellungen für den Freiraumschutz (Bereich zum Schutz der Natur, Bereich zum Schutz der Landschaft und Waldbereich). Der Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup stellt hier eine gewerbliche Baufläche dar.

Sofern seitens der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde und des Forstamtes diese Planung mitgetragen werden kann, wird landesplanerisch den Darstellungen der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.

Zur Abgabe einer abschließenden landesplanerischen Stellungnahme bitte ich Sie, mir die eingegangenen Stellungnahmen dieser v.g. Stellen vor der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu übersenden.

Ich halte es jedoch für erforderlich, im Rahmen dieses Änderungsverfahrens den nördlich an die geplante Stellplatzanlage angrenzenden Bereich, der im Flächennutzungsplan ebenfalls noch als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, tatsächlich jedoch mit Wald bewachsen ist, in einer Freiraumdarstellung (z.B. Flächen für die Forstwirtschaft) zu ändern.

Bei Fragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahmen der Unteren Landschaftsbehörde und des Forstamtes werden der Bezirksregierung übersandt.

Der nördlich an die geplante Stellplatzanlage angrenzende Bereich wird mit in den Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup aufgenommen und als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Kreis Steinfurt, Planungsamt, vom 29.04.2011

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planungsverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Es handelt sich bei der überplanten Fläche überwiegend um Wald nach Forstrecht. Aus diesem Grunde werden Art und Größe der Kompensationsfläche nicht aufgrund der durchgeführten Ökobilanz bestimmt, sondern durch die Vorgaben des Regionalforstamtes Münsterland.

Die untere Landschaftsbehörde gibt ihre fachliche Stellungnahme später im Rahmen des forstlichen Waldumwandlungsverfahrens ab.

Immissionsschutz

Unter Punkt 10.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist dargelegt, dass zur Sicherstellung des Immissionsschutzes ein Gutachten erstellt worden sei. Das Gutachten könnte im Bauamt der Stadt Ochtrup eingesehen werden.

Bisher liegt nur ein Gutachten als Entwurf vor. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage der endgültigen Gutachtenfassung abgegeben werden.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der unteren Bodenschutzbehörde für den Erweiterungsbereich Gemarkung Ochtrup, Flur 69, Flurstück 566 (früher 466 teilw.) eine ergänzende Sanierungsuntersuchung sowie ein Sanierungsplan vorliegt, der gem. § 13 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) angeordnet wird. Die Sanierung des Grundstückes sieht eine vollständige Dekontaminierung durch Bodenaustausch vor. Die Sanierung wird gutachterlich begleitet. Nach Abschluss der Maßnahme ist ein Bericht über die durchgeführten Maßnahmen zu erstellen.

Gegebenenfalls kann nach Vorlage der Dokumentation auf eine Kennzeichnung der Fläche als Altlast verzichtet werden.

Ergebnis der Prüfung:

Zu Naturschutz und Landschaftspflege

Art und Größe der Kompensationsfläche werden mit dem Regionalforstamt Münsterland abgestimmt.

Zu Immissionsschutz

Nach Vorlage der endgültigen Gutachtenfassung wird diese dem Kreis Steinfurt zugesandt.

Zu Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht mit einer Ökobilanz gefertigt und mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Planverfahrens werden aus dem Untersuchkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) finanziert.

Generationengerechtigkeit:

Die EOC-Erweiterung und die hiermit verbundene Anlegung zusätzlicher Stellplätze sichert auch für künftige Generationen Arbeitsplätze und stellt einen weiteren Beitrag zur Stärkung der Innenstadt dar.

Im Auftrage:

Koke