



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0072 vom 25.04.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	07.05.2013	vorberatend
Stadtrat	23.05.2013	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 c "Gewerbe- und Industriegebiet westlich der K 73 n"

hier: a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB

b) Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zu a):

Zur Beordnung der städtebaulichen Entwicklung wird gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 c "Gewerbe- und Industriegebiet westlich der K 73 n" der Stadt Ochtrup beschlossen und die Verwaltung beauftragt, mit der vorliegenden Planung die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 c soll in der Weise geändert werden, dass

- das 10 m breite Pflanzgebot für standortgerecht einheimische Laubbäume entlang der K 73 in eine 5 m breite Bepflanzung mit Einzelbäumen geändert wird. Der durch die Änderung entstehende Fehlbedarf wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen,
- die Baugrenze in östlicher Richtung bis auf 10 m an die K 73 verschoben wird,
- das Maß der baulichen Nutzung in der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei gleichbleibender Baumassenzahl, auf III-geschossig erhöht wird und
- das Zu- und Abfahrtsverbot geändert wird.

Der Geltungsbereich ist im beigegeführten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst die Flurstücke 359 – 363, Flur 78, Gemarkung Ochtrup.

Der Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2013 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 c wird hiermit aufgehoben.

zu b:

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen wird aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung, die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 c „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der K 73 n der Stadt Ochtrup als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 c soll in der Weise geändert werden, dass

- das 10 m breite Pflanzgebot für standortgerecht einheimische Laubbäume entlang der K 73 in eine 5 m breite Bepflanzung mit Einzelbäumen geändert wird. Der durch die Änderung entstehende Fehlbedarf wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen,
- die Baugrenze in östlicher Richtung bis auf 10 m an die K 73 verschoben wird,
- das Maß der baulichen Nutzung in der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei gleichbleibender Baumassenzahl, auf III-geschossig erhöht wird und
- das Zu- und Abfahrtsverbot geändert wird.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst die Flurstücke 359 – 363, Flur 78, Gemarkung Ochtrup.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Aufgrund der geplanten Erstellung eines Bürogebäudes und der Umsiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes (LKW-Tankstelle) sowie einer möglichen Erweiterung der vorhandenen Bäckerei wird die Ausweisung einer Zu- und Abfahrt auf dem Flurstück 359 erforderlich. Durch die gemeinsame Nutzung der vorhandenen Zu- und Abfahrt und die neu geplante Zufahrt kann somit eine Umfahrt für die LKW-Tankstelle realisiert werden.

Gleichzeitig wird entsprechend der Ausweisung auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 324 das Pflanzgebot entlang der K 73 in eine 5,00 m breite Bepflanzung mit Einzelbäumen geändert und die überbaubare Fläche bis auf 10,00 m Abstand zur Kreisstraße erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei gleichbleibender Baumassenzahl auf III-geschossig erhöht.

Die Grundstückshöhe und der Radweg sollen im Bereich der Zu- und Abfahrt der Höhenlage der Kreisstraße angepasst werden, um die Auffahrt zur K 73 zu verbessern.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hatte in seiner Sitzung am 19.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für eine formale Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Im Laufe der nachfolgenden Gespräche wurde deutlich, dass die Änderungen im Wege eines vereinfachten Verfahrens erfolgen können, so dass vorgeschlagen wird, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Aufstellungsbeschluss für das formale Bauleitplanverfahren vom 19.02.2013 aufzuheben.

Um den Firmen einen möglichst schnellen Baubeginn zu ermöglichen, hat die Verwaltung des Weiteren bereits im Vorfeld die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, damit in der heutigen Sitzung sowohl der Aufstellungs- als auch der Satzungsbeschluss zur vereinfachten Änderung gefasst werden kann.

Während der Beteiligung in der Zeit vom 08.04.2013 bis zum 26.04.2013 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Bäckerei Voss GmbH & Co.KG, Teupenhook 1, 48607 Ochtrup, vom 24.04.2013:

Text der Stellungnahme:

Hinsichtlich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 c gibt es von unserer Seite keine Einwände.

Sichergestellt werden muss, die geplanten neuen Zufahrten baulich so zu gestalten, dass diese dem zu erwartenden Lastkraftwagenverkehr entsprechend standhalten können. Die aktuelle Zufahrt zur Bäckerei ist hier in seinen Ausmaßen und seinen Radien bereits „grenzwertig“. Ich bitte Sie, dies in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlegung der Zufahrt sind durch das Bauleitplanverfahren sichergestellt. Die Art der Ausführung der Zufahrt erfolgt auf Kosten des Bauherren und muss im Baugenehmigungsverfahren mit dem Kreis Steinfurt abgestimmt werden.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 29.04.2013

Text der Stellungnahme:

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

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung ist u.a. eine Reduzierung der vorhandenen Pflanzflächen verbunden. Bereits im Jahre 2007 wurden in einem Planänderungsverfahren Pflanzflächen reduziert. Damals wie auch heute wurde/wird ein externer Ausgleich angestrebt. Details dazu werden nicht näher benannt.

Eine aktuell durchgeführte Ortsbesichtigung hat ergeben, dass statt der vorgesehenen Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen eine Repräsentationsbegrünung, u.a. mit Frühlingsblüchern, angelegt wurde. Es ist daher aus fachlicher Sicht erforderlich, eine Neubewertung der ursprünglichen Ökobilanz vorzunehmen.

Da vor Ort zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, z.B. durch Bodenversiegelung, keine Fläche zur Verfügung steht, bietet sich evtl. eine Beteiligung der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt an.

Kreisstraßenbau

Auf der südlich der Bäckerei „Voss“ gelegenen Fläche soll eine Betriebstankstelle für LKW mit geringer Nutzerfrequenz (N< 20 LKW/ Tag) errichtet werden. Es sollen entgegen der ursprünglichen anbaufreien Planung und Auslegung der K 73n je 1x Zufahrt „Nord“ mit Linksabbiegespur und 1x Ausfahrt „Süd“ im Einrichtungsverkehr an der K 73n zugelassen werden.

Seitens des Kreisstraßenbauamtes Steinfurt wird dem Vorhaben grundsätzlich nach Maßgabe der nachstehenden Auflagen und Bedingungen zugestimmt:

1. Die Tankstelle darf nur als **Betriebstankstelle** mit geringer Nutzerfrequenz betrieben werden. Sie darf nicht als Tankstelle für den allgemeinen Publikumsverkehr ausgelegt und betrieben werden.
2. Südlich der Zufahrt der „Bäckerei Voss“ darf eine neue Zufahrt „Nord“ – als Zufahrt im Einrichtungsverkehr – zu der geplanten Lkw-Tankstelle angelegt werden.
Die Verkehrssicherheit der Radfahrer im Zufahrtsbereich ist besonders zu berücksichtigen. Diese Zufahrt erhält eine Linksabbiegespur.
Bei der Ausführungsplanung ist das Kreisstraßenbauamt Steinfurt zu beteiligen. Die Genehmigung durch das Kreisstraßenbauamt ist einzuholen.
3. Für diese Zufahrt ist eine Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge von 35,00 m im Zuge der Längsachse der K 73n einzuplanen und herzustellen. Die Ausführungsplanung für diese

Linksabbiegespur ist mit dem Kreisstraßenbauamt abzustimmen und die entsprechende Genehmigung einzuholen.

Die Baukosten dieser Linksabbiegespur sind erschließungsbedingte Kosten und damit durch den Projektträger bzw. Bebauungsplanträger zu übernehmen. Die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten sind abzulösen. Hierüber ist eine entsprechende Bauvereinbarung mit dem Kreisstraßenbauamt abzuschließen.

4. Die Zufahrt „Nord“ darf nur als Zufahrt (mit der Linksabbiegespur) genutzt werden. Die Ausfahrt „Süd“ darf nur als Ausfahrt mit Abbiegerichtung „links und rechts“ genutzt werden. Dieser Einrichtungsverkehr ist im Bebauungsplan entsprechend festzuschreiben und wird verkehrsrechtlich angeordnet. Ein entsprechender Markierungs- und Beschilderungsplan ist aufzustellen. Er wird Bestandteil der Bauvereinbarung.

Textliche Festsetzungen:

Es sind die nachstehenden Textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

1. Sämtliche baulichen Anlagen, Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze und Garagen, Werbeanlagen und sonstige Anlagen müssen einen straßenseitigen Mindestabstand zur K 73n von A= 10,00 m, gemessen ab Grundstücksgrenze, einhalten. Ausnahmen können nur im Einzelfall im Zuge der Baugenehmigungsplanung durch die Straßenbaubehörde zugelassen werden.
2. Anlagen der Außenwerbung und Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke ansprechen sollen, sind gem. § 14 BauNVO, unzulässig.
3. Alle Beleuchtungseinrichtungen auf den Grundstücken des Bebauungsplangebietes dürfen keine Blendwirkung, irritierende oder ablenkende Wirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der K 73n verursachen. Entstehen Blendwirkungen durch nachträgliche Änderungen, sind die entsprechenden Einrichtungen rückzubauen und zu beseitigen, wenn die Straßenbaubehörde dies fordert.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 c ermittelte ökologische Bilanzierung wird als ausreichend erachtet, um die durch das Planänderungsverfahren vorgenommene Reduzierung der Pflanzgebote zu bewerten. Der entstehende Wertverlust soll extern durch eine Beteiligung an der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt ausgeglichen werden.

Kreisstraßenbau

An der geplanten Tankstelle werden während der Tankzeit im Schnitt 60 Tankungen vollzogen, wobei der Anteil an Lkw sich auf ca. 20 % beläuft. Die Möglichkeit zum Tanken ist nur einem Mitgliederkreis wie Firmen, Landwirten etc. vorbehalten. Aus diesem Grund muss nur mit geringem Abbiegeverkehr gerechnet werden, so dass die Forderung einer Linksabbiegespur unverhältnismäßig ist.

Sonstige Auflagen und Bedingungen wie z.B. die Ausschilderung des Einrichtungsverkehrs etc. werden bei der Ausführungsplanung mit dem Kreisstraßenbauamt Steinfurt abgestimmt und können im Rahmen einer Bauvereinbarung geregelt werden.

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke auf der L 510 ansprechen sollen, ist bereits im Bebauungsplan ausgeschlossen. In Bezug auf die K 73 ist die Zulässigkeit im Einzelfall in Abstimmung mit dem Bauamt des Kreises Steinfurt zu prüfen.

Für den Ausschluss der Blendwirkungen von Beleuchtungseinrichtungen ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich, da Eingriffe in den Straßenverkehr grundsätzlich nicht zulässig sind.

Stadtwerke Ochtrup vom 25.04.2013

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wir zum o.g. Bebauungsplan keine Einwände.

Es ist aber zu gewährleisten, dass das an der westlichen Grundstücksgrenze eingetragene Leitungsrecht in einer Breite von 4 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Die als Anlage zum Bebauungsplan beigelegte Planung ist daraufhin zu überprüfen. Das Leitungsrecht ist insbesondere für einen dort geplanten Regenwasserkanal vorgesehen.

Für eine sichere Niederspannungs-Stromversorgung ist an der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Grundstück mit den Abmessungen 5,5 m x 4,5 m für die Errichtung einer Transformatorenstation vorzusehen. Im beigelegten Plan sind zwei Standortvorschläge aufgezeigt.

Die zur Strom-, Gas- und Wasserversorgung notwendige Leitungsinfrastruktur ist noch nicht vorhanden und muss zu gegebener Zeit noch verlegt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Leitungsrecht wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Für die Errichtung einer Transformatorenstation wird ein entsprechendes Grundstück vorgesehen.

Umweltrelevanz:

Die Reduzierung des Pflanzgebotes muss an externer Stelle ausgeglichen werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Verfahrens sind von den Antragstellern zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Durch die Gewerbeansiedlungen bzw. –erweiterungen werden zukünftig positive Effekte für die Stadt Ochtrup (z.B. Schaffung von Arbeitsplätzen, Gewerbesteuerzahlungen) und für künftige Generationen (z.B. Ausbildungsplätze und Arbeitsplätze vor Ort) erwartet.

Im Auftrage:

Hartmann