



ÖFFENTLICH

DN.: 2014/0024 vom 14.03.2014

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	01.04.2014	vorberatend
Stadtrat	08.05.2014	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 L "Gewerbe- und Industriegebiet Am Langenhorster Bahnhof"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 a BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 L „Gewerbe- und Industriegebiet Am Langenhorster Bahnhof“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die geänderte Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 45 L soll in der Weise geändert werden, dass der Bereich südlich des Wohngebietes (WA) auf dem Flurstück 399 von einem Gewerbe- (GE) in ein Mischgebiet (MI) geändert wird. Wie im angrenzenden GE-Gebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst das Flurstück 399, Flur 74, Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Der DRK-Kreisverband Steinfurt (DRK) beabsichtigt, auf dem Gelände des Autismushofes in Ochtrup ein barrierefreies Wohnhaus mit ca. 10 Einzelappartements zu errichten. In dem geplanten zweigeschossigen Gebäude sollen neben Appartements im Erd- und Obergeschoss auch Toiletten, Teeküchen, Gemeinschaftsräume sowie eine Werkstatt errichtet werden. Es soll eine Hausgemeinschaft für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen entstehen, die ihnen die Möglichkeit bietet, entsprechend ihren Einschränkungen ein normales Leben zu führen.

Da das Grundstück teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, könnten die Planungen des DRK nicht umgesetzt werden, da im Gewerbegebiet nur eine mit dem Betrieb verbundene Betriebswohnung zulässig ist. Um das Miteinander von Wohnen und Werkstätten umsetzen zu können, ist eine Ausweisung als Mischgebiet erforderlich. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht die Umsetzung der Planungen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup ist nicht erforderlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 28.01.2014 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 wurde die ebenfalls beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Bezirksregierung Münster vom 06.03.2014

Text der Stellungnahme:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Gemeinschaftsräumen und Werkstatt für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen auf dem Gelände des Autismushofes des DRK-Kreisverbands Steinfurt zu schaffen. Dafür ist hier die Änderung des Gewerbegebietes in Mischgebiet notwendig. Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des §13a BauGB durchgeführt.

Der geltende Regionalplan wie auch die am 16.12.2013 aufgestellte Fortschreibung des Regionalplans Münsterland stellen hier Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) im Übergang zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellungen sind nicht grundstücksscharf. Die beabsichtige Ausweisung eines Mischgebietes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Ich bitte um Übersendung eines Auszugs des berichtigten Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird ein Auszug des berichtigten Flächennutzungsplanes übersandt.

Handwerkskammer Münster vom 11.03.2014

Text der Stellungnahme:

Den vorliegenden Planentwürfen können wir im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB nicht zustimmen.

Es ist vorgesehen, ein vorhandenes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln, um ein barrierefreies Wohnen mit zehn Einzelappartements zuzulassen. Die Änderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet bedeutet eine heranrückende Wohnbebauung an das Gesamtgebiet des Gewerbe- und Industriegebietes Langenhorster Bahnhof.

Bereits jetzt sind einige Betriebe nur noch entsprechend der Festlegung der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig, mit der Folge, dass zukünftig sowohl der Bestandsschutz und auch die Erweiterung der Betriebe ausgeschlossen werden.

Wir bitten daher, auf die Zulassung weiterer Wohnbebauung im Gewerbegebiet zu verzichten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Für diesen Planbereich ist beabsichtigt, auf dem Gelände des Autismushofes ein barrierefreies Gebäude mit ca. 10 Einzelappartements und Werkstatt zu errichten, um für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen die Möglichkeit zu schaffen, entsprechend ihren Einschränkungen ein normales Leben und Arbeiten zu ermöglichen. Diesem Belang wird für diesen Planbereich am Rande eines Gewerbegebietes mehr Gewichtung zugeordnet. Die angrenzenden Gewerbegebiete werden schon heute durch das im Westen gelegene allgemeine Wohngebiet in ihrem Bestand und der Erweiterung eingeschränkt, so dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes darüber hinaus keine weiteren Einschränkungen zu erwarten sind.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 13.03.2014

Text der Stellungnahme:

mit dem o. g. Schreiben beteiligten Sie uns am Verfahren. Die darin genannte Bebauungsplanänderung liegt bis einschließlich 17.03.2014 öffentlich aus. Wir haben dazu bereits mit Schreiben vom 28.02.2014 Stellungnahme abgegeben und darin weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Wir haben die Problematik einer weiteren Überprüfung unterzogen und sind zu der Folgerung gekommen, die Problematik der Bebauungsplanänderung kritisch zu sehen.

Wir nehmen unsere Stellungnahme vom 28.02.2014 daher zurück und tragen stattdessen hiermit Bedenken vor.

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung soll ein ausgewiesenes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. In diesem Mischgebiet sollen Wohnnutzungen entstehen. Die Änderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet mit der beabsichtigten Zulassung von Wohnappartements bedeutet eine heranrückende Wohnbebauung an das Gesamtgebiet des Gewerbe- und Industriegebietes Am Langenhorster Bahnhof.

Betroffen von dieser beabsichtigten Planänderung sind die im Gewerbe- und Industriegebiet Am Langenhorster Bahnhof ansässigen Betriebe. Für diese Unternehmen hat das Konsequenzen auf den Bestandsschutz und damit der Standortsicherheit. Erweiterungen sind gegebenenfalls nicht möglich, einige Betriebe sind nur ausnahmsweise zugelassen worden.

Wir regen an, auf diese Planungen, mit denen der Bestandsschutz der Betriebe gefährdet, bzw. der Schutzanspruch der Wohnnutzungen erhöht wird, zu verzichten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Für diesen Planbereich ist beabsichtigt, auf dem Gelände des Autismushofes ein barrierefreies Gebäude mit ca. 10 Einzelappartements und Werkstatt zu errichten, um für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen die Möglichkeit zu schaffen, entsprechend ihren Einschränkungen ein normales Leben und Arbeiten zu ermöglichen. Diesem Belang wird für diesen Planbereich am Rande eines Gewerbegebietes mehr Gewichtung zugeordnet. Die angrenzenden Gewerbegebiete werden schon heute durch das im Westen gelegene allgemeine Wohngebiet in ihrem Bestand und der Erweiterung eingeschränkt, so dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes darüber hinaus keine weiteren Einschränkungen zu erwarten sind.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.03.2014

Text der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 13. Februar 2014 nehmen wir wie folgt Stellung:

Vielen Dank für Ihre Benachrichtigung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es handelt sich um die Grundstücksversorgung des vorhandenen Gebäudes mit der Adresse " Am Langenhorster Bahnhof 15" in Ochtrup.

Sofern die Überbauung über die vorhandene Hauszuführung geplant ist, trägt der Grundstückseigentümer die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an der Hauszuführung. Wir bitten Sie den Grundstückseigentümer zu informieren, sofern der Fall eintritt, die Telekom min. sechs Wochen vor Baubeginn an der u. g. Adresse aus meiner Signatur anzukündigen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise bestehen keinen Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45L "Gewerbe- und Industriegebiet Am Langenhorster Bahnhof" der Stadt Bebauungsplanes Nr. 45 L „Gewerbe- und Industriegebiet Am Langenhorster Bahnhof“ der Stadt Ochtrup.

Der Schriftverkehr wird bei uns unter dem Zeichen w00000048446804 geführt.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Grundstückseigentümer entsprechend informiert.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 17.03.2014

Text der Stellungnahme:

Da die im Plangebiet enthaltenen Wald- und Sukzessionsflächen durch die Planung nicht tangiert werden bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.

Ich bitte zu prüfen, ob die bestehende Planung insbesondere bezüglich der Ausprägung der Sukzessionsflächen bisher vollständig umgesetzt wurde. Anhand des Luftbildes sieht es so aus, als sei dies nicht der Fall.

Da im Plan das geplante Gebäude nicht eingezeichnet ist, möchte ich darauf hinweisen, einen ausreichenden Schutzabstand zwischen Bebauungsgrenze und Wald (inkl. Sukzessionsfläche) einzuhalten. In der Regel sind hier mindestens 15 m notwendig.

Bitte informieren Sie das Regionalforstamt Münsterland über das weitere Vorgehen und Ihre Entscheidungen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ausprägung der Sukzessionsfläche überprüft.

Auf die Einhaltung eines ausreichenden Schutzabstandes zwischen geplanter Bebauung und Wald- bzw. Sukzessionsfläche kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewiesen werden.

Über das weitere Vorgehen wird das Regionalforstamt Münster entsprechend informiert.

Umweltrelevanz:

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Koke