



ÖFFENTLICH

DN.: 2019/0143 vom 23.02.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	24.03.2021	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes

a) Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB

b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes der Stadt Ochtrup erneut aufzustellen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfs- und Grünfläche für ein Sport- und Freizeitgelände sowie die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße Am Laukreuz tlw.,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 128,

im Süden: durch die Bahnlinie Münster-Gronau tlw.,

im Westen: durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 560 und eine nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 560 bis zur Straße Am Laukreuz.

Die angegebenen Straßen und Flurstücke liegen in der Flur 37 der Gemarkung Ochtrup.

Zu b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung billigt den vorliegenden Planentwurf mit den nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Änderungen und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, dass der Entwurf der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich Sport- und Freizeitgeländes nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfs- und Grünfläche für ein Sport- und Freizeitgelände sowie die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße Am Laukreuz tlw.,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 128,

im Süden: durch die Bahnlinie Münster-Gronau tlw.,

im Westen: durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 560 und eine nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 560 bis zur Straße Am Laukreuz.

Die angegebenen Straßen und Flurstücke liegen in der Flur 37 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 den erneuten Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.06.2019

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 der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 95. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine weitergehende Stellungnahme wird von uns im Zuge der Vorlage des Bebauungsplanes abgegeben.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Westnetz, Bad Bentheim, vom 25.06.2019

Text der Stellungnahme:

In Bezug auf die 95. Änderung des FNP und des Bbpl. Nr. 61 (Sport- und Freizeitgelände) gilt es jedoch bei Tiefbauarbeiten Rücksicht auf ein Steuerkabel zu nehmen.

Die ungefähre Lage des im Bereich des Plangebietes verlaufenden Steuerkabels entnehmen Sie bitte dem anhängenden Bestandsplan-Auszug.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Steuerkabel liegt innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechtes.

IHK Nord Westfalen vom 25.06.2019

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 23.05.2019 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bestand ist ein Areal für Gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich gesichert. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen zukünftig nicht mehr zu gewerblichen Zwecken nutzbar sein. Aus diesem Grund fordern wir ein dynamisches Flächenmanagement. Wegfallende Gewerbliche Baufläche muss an einem anderen Standort ersetzt werden, damit eine ausgeglichene Bilanz erhalten bleibt. Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass durch die Planungen Erweiterungsoptionen für die bestehenden Betriebe am Standort verhindert werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.

Da ein bilanzieller Ausgleich mit einer Flächengröße von ca. 22.000 m² gewerblicher Fläche nicht realisierbar ist, wird die Festsetzung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche beibehalten. Der Geltungsbereich ist entsprechend angepasst worden.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 26.06.2019

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Ich weise darauf hin, dass im Nordosten auf dem im Plangebiet liegenden Grundstück Gemarkung Ochtrup, Flur 37, Flurstück 545 eine Kompensationsmaßnahme (Anpflanzung von 11 Eichen, bilanziell 550 m²) aus dem Baugenehmigungsverfahren Az. 63-870-1123.2009 des Grundstückseigentümers verortet ist.

Ich bitte, dies im weiteren sowie dem verbindlichen Bauleitplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

In der vorbereitenden Bauleitplanung liegt die Kompensationsmaßnahme innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche und ist somit planungsrechtlich gesichert. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Baumanpflanzungen ausgewiesen.

Straßen NRW vom 24.06.2019

Text der Stellungnahme:

Zu dem o.g. Planungsvorhaben nehme ich aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken bezüglich der Planvorhaben. Die Erschließung der Sportflächen soll über die rückwärtig gelegenen Stadtstraßen „Am Laukreuz“ und „Witthagen“ zur L 582 (Gausebrink) hin erfolgen.

Hinweis:

Als Anlage sind Fotos beigefügt. Die Fotos zeigen eine „Wegeverbindung“, die von der L 510 bis an die Grenze des Bebauungsplanes heranreicht. Einer darüber möglichen Anbindung an die L 510 (Gronauer Straße) kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Gronauer Straße nicht zugestimmt werden.

Weitere Anregungen werden von hier im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgetragen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anbindung an die Gronauer Straße ist nicht geplant. Die Flächen nördlich der Straße Am Laukreuz sind aus der Planung herausgenommen worden, der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.

Deutsche Bahn AG vom 24.06.2019

Text der Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen auf dem Bahnbetrieb:
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue/prüfbare Pläne, Querschnitte etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht, einzureichen.
- Bei Planungen ist folgendes zu berücksichtigen:
 - Die Tiefe der Ausschachtungen für Fundamente etc. müssen außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrsflächen liegen.
 - Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten
 - Bei der Planung von Zufahrten in der Nähe von Bahnübergängen gilt:
Die Zufahrt ist in einem Mindestabstand von ≥ 25 Metern zum Bahnübergang (BÜ) zulässig. Hierzu ist die Richtlinie (RIL 815) zu beachten, die die Räumstrecke/Aufstelllänge regelt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit aufgenommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 25.06.2019

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. 95. Änderung des Flächennutzungsplanes merken wir folgendes an:

- Das im Planbereich liegende Gewässer Nr. 1330 des Unterhaltungsverbandes Horner Bach ist aufgrund der geplanten Nutzung zu verrohren. Dafür sollte ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan dargestellt werden. Gegebenenfalls ist der betroffene Gewässerabschnitt aufzuheben (siehe beigefügter Ausschnitt aus der Gewässerkarte).

- Im Planbereich sind stadtwereeigene Versorgungsleitungen verlegt. Für den weiteren Betrieb der Versorgungsanlagen (10kV-Kabel/Gasleitung/LWL-Speedpipe) ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

Die Anlagen dürfen nicht überbaut werden (Schutzstreifen 5 m) sowie müssen jederzeit durch Mitarbeiter der Stadtwerke Ochtrup oder beauftragte Dritte zugänglich sein (siehe beigefügte Planskizzen Gas/Strom/Speedpipe mit markierten Leitungen).

Ergebnis der Prüfung:

Die Versorgungsleitungen und das Gewässer werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Ein Anlieger vom Kreuzweg mit Datum vom 05.08.2019

Text der Stellungnahme:

Nach meinem derzeitigen Kenntnisstand soll auf dem ehemaligen Firmengelände Cruse unter anderem eine Kindertagesstätte gebaut werden. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gewerbefläche eingetragen. Für mich als Betriebsinhaber einer XXXXX im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet stellen sich folgende Fragen:

1. Ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet hinsichtlich der Lärm- und Immissionsbelastung möglich und zulässig?
2. Ist eine Umbenennung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Bauleitplanung vorgesehen und erforderlich? Wie ist die künftige Nutzung des Betriebsgeländes Cruse?

Durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes Cruse wird die angrenzende Bebauung im Gewerbegebiet B-Plan 24 u. andere hinsichtlich Lärm und Immission nicht verändert. Da für eine Kindertagesstätte größere Ruhezeiten, insbesondere in der Mittagszeit, einzuhalten sind, haben wir Bedenken, künftig in dem erforderlichen Umgang unsere Tätigkeiten aufgrund der Lärm- und Immissionsbelastung weiterhin ausführen zu können. Gerade in den Frühjahr- und Sommermonaten, wenn die großen YYYYY zu warten und zu reparieren sind, geschieht dies häufig außerhalb der Halle auf dem Betriebsgelände.

Im Zuge der Planung Cruse ist sicherzustellen, dass uns als bestehender Betrieb am Witthagen künftig keine Einschränkungen hinsichtlich der Lärm- und Immissionsbelastung und der damit verbundenen Arbeits- und Einsatzzeiten auferlegt werden.

Bitte teilen Sie uns den derzeitigen Sachstand der Planung mit. Im Weiteren bitten wir um die Zusage, dass sich aus dem Bau der Kindertagesstätte für unseren Betrieb Witthagen keine Einschränkungen und Nachteile ergeben.

Ergebnis der Prüfung:

Der Bau der Kindertagesstätte ist am 21.06.2019 vom Kreis Steinfurt genehmigt worden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der vorhandenen Gewerbehallen ist nicht vorgesehen. Einschränkungen für den Betrieb am Witthagen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung vom 28.05.2019

Text der Stellungnahme der Bezirksregierung vom 09.07.2019

Die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die planungsrechtliche Sicherung eines Sport- und Freizeitgeländes innerhalb und direkt angrenzend an den Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Diese Änderung ist erforderlich, da die vorhandene Außenanlage dauerhaft nicht den Bedarf der Vereinsnutzungen decken kann. Mit dem gewählten Standort ergeben sich Synergieeffekte durch die Planungsabsicht eines privaten Investors in den östlich angrenzenden vorhandenen Gewerbehallen für Indoor-Soccer und Fitnessstudio.

Die o.g. Änderung sieht Flächen für den Gemeinbedarf, tlw. mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Öffentliche Grünfläche, Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist nördlich der Straße „Am Laukreuz“ ein Parkplatz vorgesehen.

Der Regionalplan Münsterland legt das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung im östlichen Teilbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und im westlichen Teilbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest. Die Gemeinbedarfsfläche liegt hier tlw. bis zu 140 m außerhalb des ASB.

Grundsätzlich hat sich die Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-3 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Der in Aufstellung befindliche LEP-Entwurf sieht jedoch erweiterte Ausnahmemöglichkeiten vor. So können ausnahmsweise gemäß Ziel 2-3, 1. Spiegelstrich LEP-E NRW (Stand 19.02.2019):

- *„(...) im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und –gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht, (...).“*

Da eine Abgrenzung des ASB für das o.a. Vorhaben auf keiner deutlich erkennbaren Grenze/Zäsur beruht und das Vorhaben unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt, ist die Ausnahmenvoraussetzung vorliegend erfüllt und die Planungsabsicht somit mit dem zukünftigen Ziel 2-3 des LEP-E NRW vereinbar.

Ergänzend sind jedoch auch nachfolgend genannte textliche Ziele der Raumordnung hier zu beachten:

Ziel 1 Regionalplan Münsterland

Siedlungsentwicklung und freiraumgebundene Nutzungen freiraumverträglich gestalten.

Ziel 20 Regionalplan Münsterland

Raum für wichtige Freiraumfunktionen sichern und weiterentwickeln.

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planungsabsicht, sofern der in Aufstellung befindliche LEP-E NRW in Kraft tritt.

Hinweis des Dezernates 35 – Städtebau:

Aus der Begründung zum Flächennutzungsplan geht nicht hervor, warum die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf gewählt wurde. Hierzu sollten entsprechende Aussagen ergänzt werden. Unter Punkt 5 „Planungskonzept“ der Begründung ist ausgeführt, dass nördlich der Straße „Am Laukreuz“ eine Fläche für den durch die Nutzung erforderlichen Stellplatzbedarf ausgewiesen wird. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, im Bebauungsplan wird der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Hier sollte gem. PlanzeichenVO die Darstellung einer Verkehrsfläche gem. Pkt. 6 mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgen.

Ich bitte um erneute Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG vor der Offenlage der Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 BauGB. In diesem Zusammenhang sind Erläuterungen zur Beachtung der o. g. Ziele schriftlich darzulegen.

Ergebnis der Prüfung:

Der LEP-E NRW ist am 12.07.2019 vom Landtag beschlossen worden. Die Ziele des Regionalplanes Münsterland werden entsprechend beachtet und die Begründung um Aussagen zur Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf ergänzt. Die Fläche nördlich der Straße Am Laukreuz wird aus der Planung herausgenommen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche bleibt erhalten; der Geltungsbereich der Änderung ist entsprechend angepasst worden.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Artenschutzvorprüfung und ein Umweltbericht einschließlich Ökobilanz erstellt worden, in denen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die Realisierung eines zentralen Sport- und Freizeitgeländes sichert nicht nur Arbeitsplätze für die künftigen Generationen, sondern trägt auch dazu bei, das Freizeit- und Sportangebot für alle Generationen in seiner Vielfältigkeit beizubehalten bzw. auszuweiten.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten