Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0687/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 09.04.2020

Beratungsfolge

Rat	**29.04.2020**	**TOP Ö**	**10.4**

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 Teil 1 - Gewerbegebiet Ottenstein - Abschnitt 2;
a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen
b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

a) Vorläufige Prüfung der Stellungsnahmen

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgegeben worden sind, werden mit folgendem, vorläufigen Ergebnis geprüft:

AnregNr	Stellungnahme	Beschluss
201.2-01	Neufassung des Hinweises auf § 13 (1)TrinkwV	Der Anregung, den Hinweis auf § 13 (1) TrinkwV i. S. der vorgeschlagenen Neufassung zu ändern, wird gefolgt.
201.3-01	Hinweise zur ordnungs-gemäßen Abwasser-beseitigung	Die Hinweise zur ordnungsgemäßen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers werden zur Kenntnis genommen.
201.3-02	Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Hoch-wasserschutz	Der Anregung, in Abhängigkeit vom Entwässerungs-konzept die Begründung ggf. um Aussagen zum Hoch-wasserschutz zu ergänzen, wird gefolgt.
201.3-03	Berücksichtigung von Gewässerrandstreifen beid-seitig des Verbandsgewässers 6000	Der Hinweis, beidseitig des Verbandsgewässers 6000 Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, wird zur Kenntnis genommen.
201.4-01	Schutzwürdige Bestandteile von Natur und Landschaft	Der Hinweis auf schutzwürdige Bestandteile von Natur und Landschaft wird zur Kenntnis genommen.
201.4-02	Artenschutzrelevante Bedeutung des Plangebiets	Der Hinweis auf die artenschutzrelevante Bedeutung des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen.
201.4-03	Verzicht auf die Erweiterungsoption in westlicher Richtung	Der Anregung, auf die Erweiterungsoption in westlicher Richtung zu verzichten, wir gefolgt.
201.4-04	Festsetzung eines Zufahrts-verbots entlang der K 22	Der Anregung, entlang der K 22 ein Zufahrtsverbot festzusetzen, wird gefolgt.
201.4-05	Festsetzung des Pflanz-streifens entlang der K 22 als öffentliche Grünfläche	Der Anregung, den Pflanzstreifen entlang der K 22 als öffentliche Grünfläche festzusetzen, wird nicht gefolgt.

AnregNr	Stellungnahme	Beschluss
201.6-01	Ergänzung des Umweltberichts um Aussagen zur Geruchssituation im Plangebiet	Der Anregung, den Umweltbericht um Aussagen zur Geruchssituation im Plangebiet zu ergänzen, wird gefolgt.
201.6-02	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets	Der Hinweis, wonach im Planentwurf keine Abstände zum Schutz von WA-, WS- und WB-Gebieten festgesetzt sind, wird zur Kenntnis genommen.
201.7-01	Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche Müllkippe Hörsteloe	Der Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche "Müllkippe Hörsteloe" wird zur Kenntnis genommen.
218-01	Verzicht auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke	Der Anregung, auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke zu verzichten, wird nicht gefolgt.
218-02	Verzicht auf die Gewerbegebietserweiterung mit Rücksicht auf die flächenmäßig betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe	Der Anregung, auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets mit Rücksicht auf die flächenmäßig betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu verzichten, wird nicht gefolgt.
218-03	Umsetzung der naturschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Betriebsflächen	Der Anregung, für Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, wird soweit wie möglich gefolgt.
220-01	Errichtung von zwei Ortsnetzstationen	Der Anregung, im Plangebiet 1. geeignete Standorte für die Errichtung von zwei Ortsnetzstationen vorzusehen und 2. die dafür notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt.
227-01	Allgemeine Hinweise zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur bei der Durchführung des Bebauungsplans	Die Hinweise zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur bei der Durchführung des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 Teil 1 – Gewerbegebiet Ottenstein – Abschnitt 2 wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 23.03.2017 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 Teil 1 – Gewerbegebiet Ottenstein – Abschnitt 2 aufzustellen. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Ottenstein.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Ottenstein unmittelbar westlich der Straße K 22 zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Hülsta-Gelände. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem nachfolgenden Luftbild (siehe Abbildung 1) dargestellt.

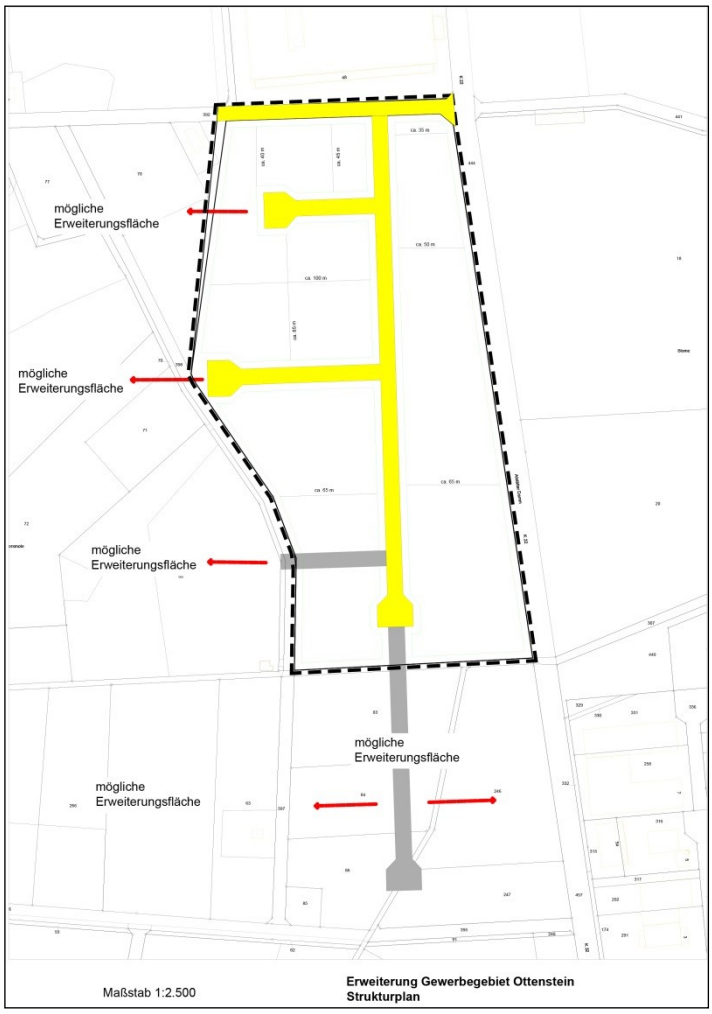
Abbildung 1: Luftbild (unmaßstäblich)

Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung

Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2017

Das städtebauliche Strukturkonzept zur Erweiterung des Gewerbegebiets wurde in der nachfolgenden Fassung gebilligt.

Abbildung 2: Städtebauliches Strukturkonzept (Stand: 23.03.2017)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts

a) den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erstellen und

b) die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen[1].

[1] siehe Niederschrift zu TOP 7.2 der öffentlichen Ratssitzung am 23.03.2017 und Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 16.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0687)

Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist zwischenzeitlich durchgeführt worden.

Im Rahmen der v. g. Beteiligungsverfahren haben 13 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben; davon sind 4 Stellungnahmen abwägungsrelevant. Privatpersonen haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen ist der Entwurf des Bebauungsplans erstellt worden. In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen:

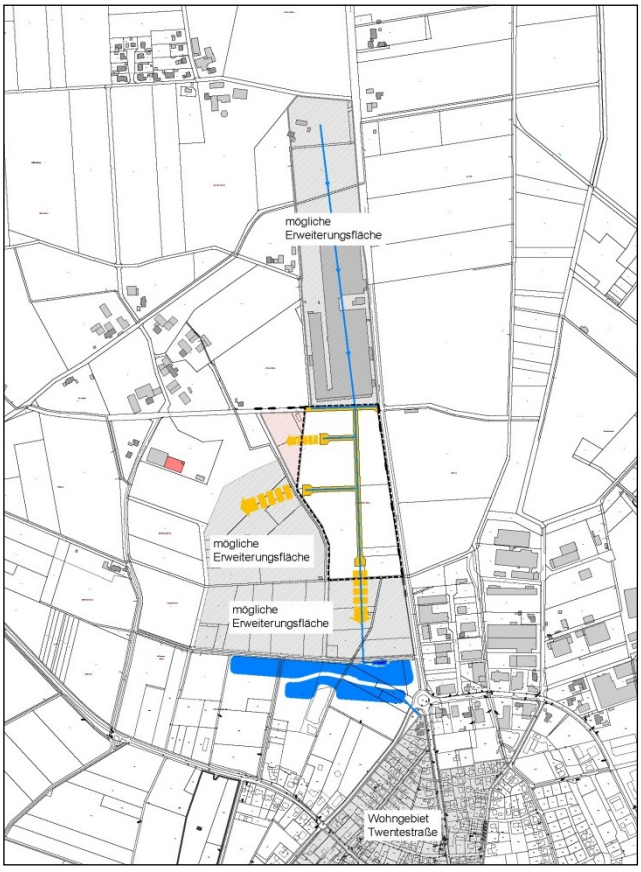
1. Arrondierung des Gewerbegebiets

   Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten soll das Gewerbegebiet auch im nördlichen Teil bis an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg herangeführt werden. Unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit ist die Arrondierung des Gewerbegebiets mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar. Die Regionalplanungsbehörde hat eine entsprechende Stellungnahme in Aussicht gestellt.

2. Fortschreibung des städtebaulichen Struktur- und Entwässerungskonzepts

   Das dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Entwässerungskonzept sieht vor, die notwendigen Entwässerungsanlagen zur Klärung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Flächen südlich des Plangebiets herzustellen (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Städtebauliches Struktur- und Entwässerungskonzept (Stand: März 2017)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Der Standort ist der Lage nach geeignet

- unter städtebaulichen Gesichtspunkten, weil die Entwässerungsanlagen in einem Bereich zusammengefasst werden, der perspektivisch dazu dienen soll, die potentiell konfliktträchtige gewerbliche Nutzung von potentiell schutzbedürftiger Wohnnutzung zu trennen.
- unter entwässerungstechnischen Gesichtspunkten nach den bisher vorliegenden Untersuchungen und
- unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, weil
  - die Entwässerungsanlagen, entsprechend dem Bedarf, stufenweise ausgebaut werden können und
  - dauerhaft nur ein Betriebspunkt unterhalten werden muss.

Gleichzeitig kann die Fläche dem Umfang nach so dimensioniert werden, das neben dem Plangebiet weitere Flächen an die Entwässerungsanlagen angeschlossen werden können:

- die potentiellen Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets in südlicher und westlicher Richtung
- der gewerblich genutzte Teil des Hülsta-Geländes einschl. einer kleineren, potentiellen Erweiterungsfläche bis zum Verbandsgewässer 1300, die nördlich an das Betriebsgelände anschließt.

  Das Hülsta-Gelände wird im Trennverfahren entwässert, allerdings wird das Niederschlagswasser bislang ohne Regenklärung und -rückhaltung in das Verbandsgewässer 6200 eingeleitet. Unter Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften ist eine geordnete Entwässerung dauerhaft unumgänglich. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Fläche als gewerbliche Baufläche, d. h. unabhängig von ihrer gegenwärtigen gewerblichen Nutzung, erhalten bleiben soll.
- das Wohngebiet Twente

  Für die Entwässerung des Wohngebiets Twente gelten die Ausführungen zum Hülsta-Gelände sinngemäß mit der Maßgabe, dass zur Entwässerung von Wohngebieten bislang eine Regenklärung nicht erforderlich ist.

Ein Anschluss der potentiellen Erweiterungsfläche für das Hülsta-Gelände nördlich des Verbandsgewässers 1300 ist zwar möglich, wird aber aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

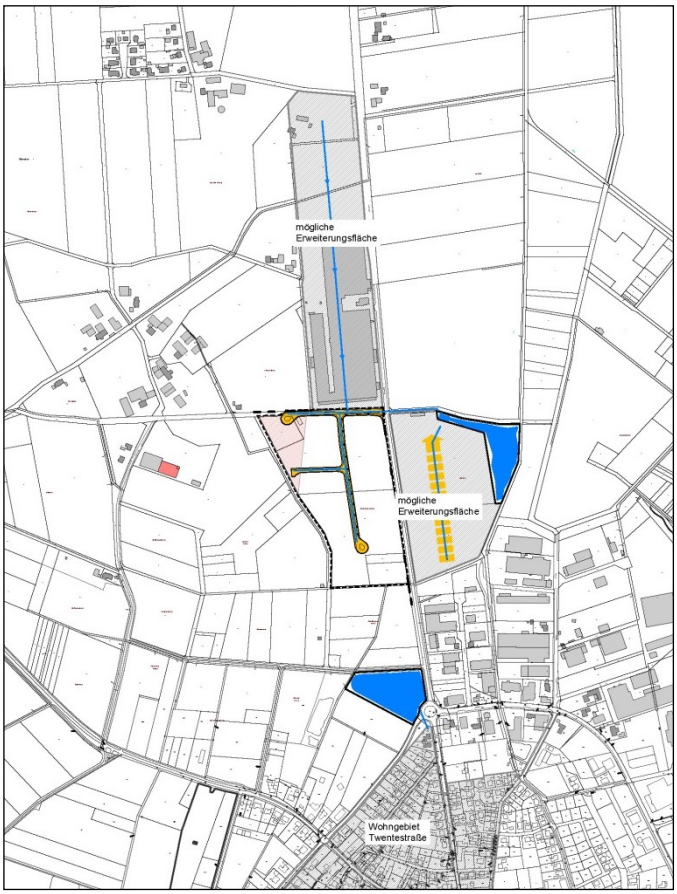
- Der Hauptsammler müsste erheblich größer dimensioniert und unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse erheblich tiefer verlegt werden.
- Der Hauptsammler würde das Hülsta-Gelände kreuzen, was aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung nicht möglich ist.
- Das Verbandsgewässer 1300 müsste aus dem Gebiet heraus an den Rand des Gebiets verlegt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist Folgendes deutlich geworden:

- Auf der potentiellen Erweiterungsfläche südlich des Plangebiets befindet sich die Altablagerung König, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 665101/01-009 geführt wird. Nach den vorliegenden Untersuchungen erscheint eine Sanierung der Fläche mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung zwar möglich, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten aber unverhältnismäßig.
- Die potentiellen Erweiterungsflächen westlich des Plangebiets haben eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand bestehen Zweifel, dass diese ökologische Wertigkeit im Wege der Abwägung zugunsten einer gewerblichen Umnutzung überwunden werden kann.
- Die potentielle Erweiterungsfläche für das Hülsta-Gelände wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand für eine Unternehmenserweiterung nicht mehr benötigt.
- Für den stufenweisen Ausbau des Gewerbegebiets i. V. m. einem stufenweisen Ausbau der Entwässerungsanlagen müssen eine Vielzahl kleinerer Fließgewässer verlegt werden. Angesichts der schwierigen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse ist fraglich, ob dies in jedem Fall bzw. mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen ist sowohl das städtebauliche Konzept als auch das Entwässerungskonzept überarbeitet worden (siehe Abbildung 4):

Abbildung 4: Städtebauliches Struktur- und Entwässerungskonzept (Stand: April 2020)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

- Nach dem **überarbeiteten städtebaulichen Konzept** werden die potentiellen Erweiterungsflächen südlich und westlich des Plangebiets aktuell nicht weiterverfolgt. Stattdessen werden die z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Plangebiets als potentielle Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet favorisiert. Ungeachtet dessen ist die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets so angelegt, dass eine verkehrliche Anbindung der bislang angedachten Erweiterungsflächen möglich bleibt.
- Nach dem **überarbeiteten Entwässerungskonzept** ist vorgesehen, die östlich des Plangebiets gelegenen, potentiellen Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet auch für die notwendigen Entwässerungsanlagen zu nutzen. Die vorgesehene Lage des Regenrückhaltebeckens ist unter städtebaulichen und abwasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignet. Die Fläche berücksichtigt dem Umfang nach
  - das Plangebiet,
  - den gewerblich genutzten Teil des Hülsta-Geländes einschl. einer kleineren, potentiellen Erweiterungsfläche bis zum Verbandsgewässer 1300,
  - die potentiellen Erweiterungsflächen östlich des Plangebiets.

  Das Regenklärbecken soll direkt auf den Anschluss der zusätzlichen Flächen ausgelegt werden, da eine Erweiterung bei einem Regenklärbecken deutlich aufwendiger ist als bei einem Regenrückhaltebecken.

  Für das Wohngebiet Twente muss ein eigenständiges Regenrückhaltebecken angelegt werden. Ein Freigefälleanschluss an ein Regenrückhaltbecken im bisherigen Bereich ist topografisch machbar.

Der geänderte Standort für das Regenrückhaltebecken wird von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erfasst. Nach § 35 (1) Nr. 3 BauGB sind Regenrückhaltebecken als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Beide Bedingungen sind nach gegenwärtigem Planungsstand erfüllt.

Fortführung des Verfahrens

Zur Fortführung des Verfahrens sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen

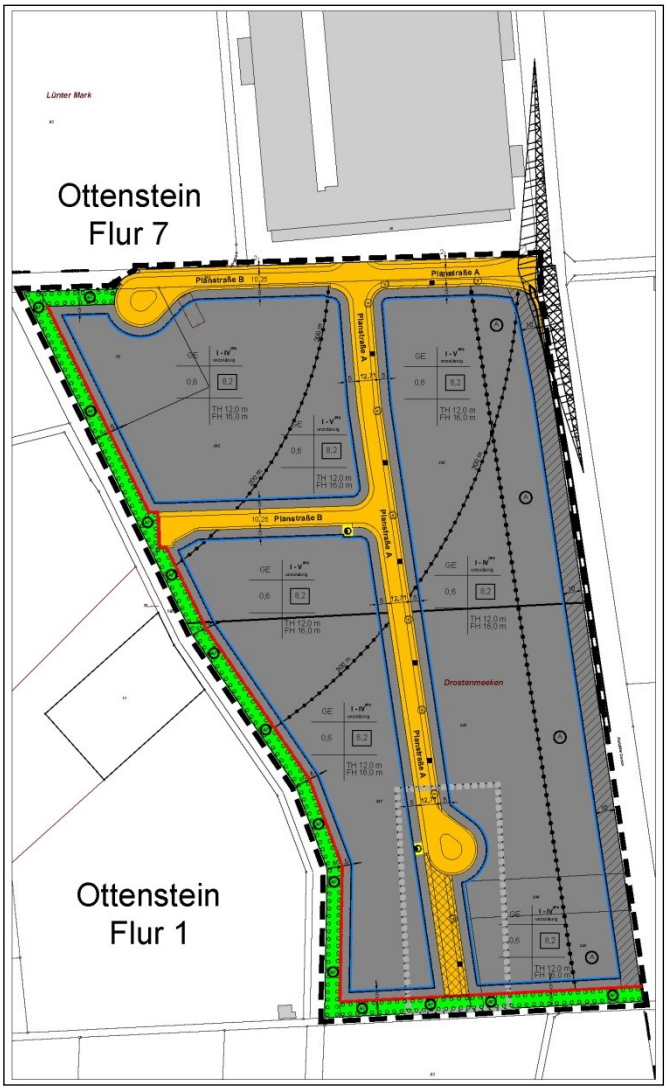
Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Stellungnahmen, die im Rahmen der Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgegeben worden sind. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials.
- Anlage 2 enthält eine vorläufige Prüfung der v. g. Stellungnahmen. Das Ergebnis der Prüfung ist unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die v. g. Stellungnahmen im Original. Ausgenommen ist die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Die Behörde weist darauf hin, dass die Stellungnahme aus Datenschutzgründen ausschließlich für den Dienstgebrauch vorgesehen ist. Eine sonstige Verwendung oder digitale Veröffentlichung ist untersagt.

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der **Bebauungsplan** ist als Anlage 4 beigefügt.

Abbildung 5: Bebauungsplan
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus; FB Stadtplanung

Der **Begründung** (Anlage 5) sind 4 Anlagen beigefügt:

- Umweltbericht (Anlage 6)
- Artenschutzprüfung Stufe II (Anlage 7)
- Fledermausgutachten (Anlage 8)
- Geruchsgutachten (Anlage 9)
- FFH-Vorprüfung (Anlage 10)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2017/0687 -

Anlagen

Anlage 01 - Übersicht Stellungnahmen (*)

Anlage 02 - Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen (*)

Anlage 03 - Stellungnahmen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (*)

Anlage 04 - Bebauungsplan (*)

Anlage 05 - Begründung (*)

Anlage 06 - Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung) (*)

Anlage 07 - Artenschutzprüfung Stufe II (Anlage 2 der Begründung) (*)

Anlage 08 - Fledermausgutachten (Anlage 3 der Begründung) (*)

Anlage 09 - Geruchsgutachten (Anlage 4 der Begründung) (*)

Anlage 10 - FFH-Vorprüfung (Anlage 5 der Begründung) (*)

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