

Sitzungsvorlage Nr. V/2017/0687/4

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 09.10.2023

Beratungsfolge

Rat

02.11.2023 TOP Ö

10.1

Beratungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 Teil 1 - Gewerbegebiet Ottenstein - Abschnitt 2;

a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen werden abschließend mit folgendem Ergebnis geprüft¹:

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
201.1-01	Löschwasserversorgung	Der Anregung, im Plangebiet 1. einen geeigneten Standort für die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbeckens mit einem Fassungsvermögen von mindestens 300 m ³ vorzusehen und 2. die dafür notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt.
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 ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung	Die Hinweise zur ordnungsgemäßen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers werden zur Kenntnis genommen.
201.3-02	Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Hochwasserschutz	Der Anregung, in Abhängigkeit vom Entwässerungskonzept die Begründung ggf. um Aussagen zum Hochwasserschutz zu ergänzen, wird gefolgt.
201.3-03	Berücksichtigung von Gewässerrandstreifen beidseitig 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, wird gefolgt.

¹ Die ausgegrauten Stellungnahmen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, soll an den Beschlüssen festgehalten werden.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
201.4-04	Festsetzung eines Zufahrtsverbots entlang der K 22	Der Anregung, entlang der K 22 ein Zufahrtsverbot festzusetzen, wird gefolgt.
201.4-05	Festsetzung des Pflanzstreifens entlang der K 22 als öffentliche Grünfläche	Der Anregung, den Pflanzstreifen entlang der K 22 als öffentliche Grünfläche festzusetzen, wird nicht gefolgt.
201.4-06	Prüfung der Möglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünungen	Der Anregung, die Möglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünungen zu prüfen, wird gefolgt. Auf verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird verzichtet.
201.4-07	Sicherung eines Ersatzlebensraums für die Waldschnepfe i. S. des § 44 (5) BNatSchG (CEF-Maßnahme)	Der Anregung, den Ersatzlebensraum für die Waldschnepfe i. S. des § 44 (5) BNatSchG zu sichern, wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird um eine entsprechende Festsetzung in Text Nr. 8.6 ergänzt.
201.4-08	Ergänzung der Aussagen zum Vorkommen der Schleiereule	Die Anregung, in den Verfahrensunterlagen die Aussagen zum Vorkommen der Schleiereule zu ergänzen, wird gefolgt.
201.4-09	Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen zum Amphibienschutz vor Durchführung des Bebauungsplans	Der Hinweis, dass die Durchführung des Bebauungsplans erst zulässig ist, wenn die CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen zum Amphibienschutz ordnungsgemäß umgesetzt sind, wird zur Kenntnis genommen.
201.4-10	Nachweis über die ordnungsgemäße Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen zum Amphibienschutz	Der Hinweis, die ordnungsgemäße Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen zum Amphibienschutz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung des Bebauungsplans schriftlich zu bestätigen, wird zur Kenntnis genommen.
201.4-11	Neufassung der Festsetzung über die Bepflanzung des Gehölzstreifens zur Ortsrandeingrünung	Der Anregung, die Pflanzfestsetzung über den Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung in Text Nr. 10 in Bezug auf die Anzahl der Pflanzreihen und Pflanzabstände neu zu fassen wird gefolgt.
201.4-12	Sicherung des Gehölzstreifens zur Ortsrandeingrünung durch Zäunung	Der Hinweis, den Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung in der Anwuchsphase durch Zäunung zu sichern, wird zur Kenntnis genommen.
201.4-13	Anlage des Gehölzstreifens zur Ortsrandeingrünung auf einem zuvor anzuschüttenden Erdwall	Der Anregung, den Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung auf einem zuvor anzuschüttenden ca. 1 m hohen Erdwall anzulegen, wird gefolgt.
201.4-14	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	Der Anregung, die ökologische Flächenbilanz der artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wird gefolgt.
201.4-15	Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses	Der Hinweis, zur zeitnahen Aktualisierung des Kompensationsverzeichnisses das Abwägungsergebnis unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen, wird zur Kenntnis genommen.
201.4-16	Sicherung eines Ersatzlebensraums für den Kiebitz i. S. des § 44 (5) BNatSchG (CEF-Maßnahme)	Der Anregung, den Ersatzlebensraum für den Kiebitz i. S. des § 44 (5) BNatSchG zu sichern, wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird um eine entsprechende Festsetzung in Text Nr. 8.5 ergänzt.
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.

AnregNr	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
212-01	Genereller Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen	Der Anregung, betriebsbezogene Wohnungen i. S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO generell von der Zulässigkeit auszuschließen, wird nicht gefolgt.
213-01	Formulierungsvorschlag zur Festsetzung über die Begrenzung des Annexhandels	Der Anregung, die Festsetzung über die Begrenzung des Annexhandels i. S. des Formulierungsvorschlages neu zu fassen, wird nicht gefolgt. Ergänzend wird in Text Nr. 1 (6) bestimmt, dass für nicht-zentrenrelevante Sortimente eine Überschreitung der Verkaufsflächenobergrenze nach Nummer 2 Buchstabe c) zugelassen werden kann.
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 <ul style="list-style-type: none"> 1. geeignete Standorte für die Errichtung von zwei Ortsnetzstationen vorzusehen und 2. die dafür notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt.
220-02	Berücksichtigung einer Fläche für die Errichtung eines Schalthauses	Der Anregung, im Plangebiet vorsorglich eine Fläche für die Errichtung eines Schalthauses planungsrechtlich zu sichern, wird nicht gefolgt.
220-03	Keine Zuständigkeit für die Betriebswasserversorgung	Der Hinweis auf die fehlende Zuständigkeit für die Betriebswasserversorgung wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird entsprechend geändert.
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.
501	Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Wohnhäuser an der Lüntener Straße sowie die Reitanlage	Dem Bedenken, die Erweiterung des Gewerbegebiets lasse schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Wohnhäuser an der Lüntener Straße sowie die Reitanlage erwarten, wird nicht gefolgt.

b) Satzungsbeschluss

(1) Auf Grund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020² (BGBl. I S. 587) sowie § 89 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072) wird der **Bebauungsplan Nr. 50 Teil 1 - Gewerbegebiet Ottenstein - Abschnitt 2** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

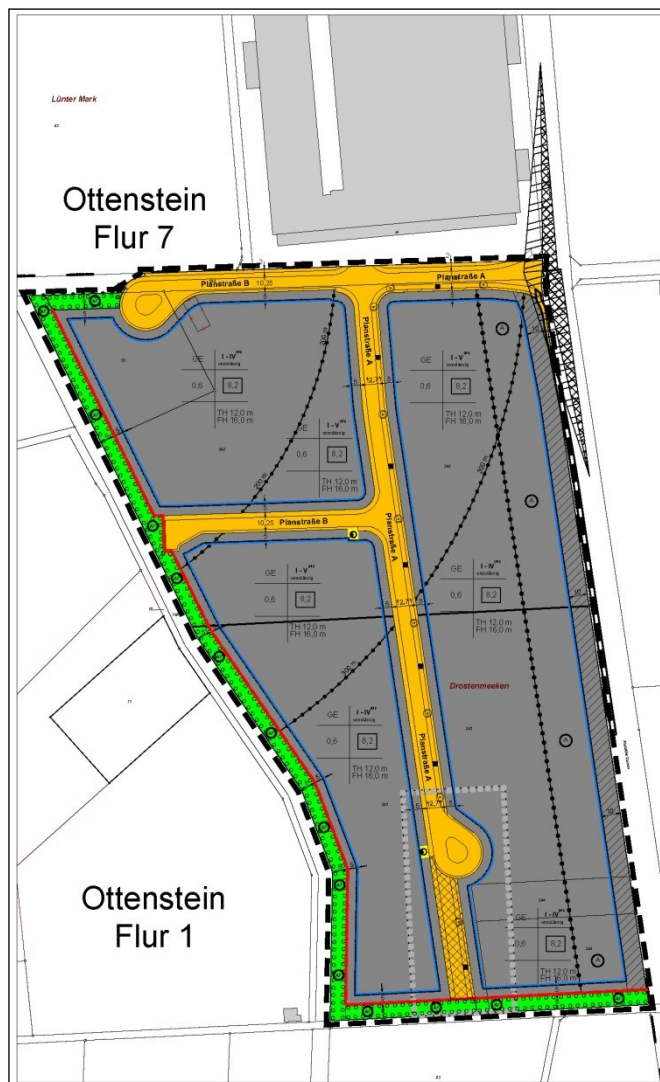
(2) Der Beschluss über den Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

² Das Verfahren wird nach den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB am 20.05.2020 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen (§ 233 (1) BauGB). Die zeitlich nachfolgenden Änderungen des Baugesetzbuchs bleiben unberücksichtigt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 29.04.2020 den nachfolgenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 Teil 1 - Gewerbegebiet Ottenstein - Abschnitt 2 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt³.

Abbildung 1: Bebauungsplan
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus; FB Stadtplanung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden⁴.

³ siehe Niederschrift zu TOP 9.4 der öffentlichen Ratssitzung am 29.04.2020 (Sitzungsvorlage V/2020/0687/1)

⁴ siehe im Einzelnen Rubrik "Verfahrensvermerke" des Bebauungsplans

Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Gegenstand der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Ottenstein unmittelbar westlich der Straße K 22 zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Hülsta-Gelände. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Ottenstein. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem nachfolgenden Luftbild (siehe Abbildung 2) dargestellt.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, Luftbild, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

1. Angemessene Verlängerung der Frist zur Stellungnahme nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Beteiligung zum Teil in die Sommerferien fiel, ist die Frist zur Stellungnahme nach § 3 (2) Satz 1 und § 4 (2) Satz 1 BauGB angemessen verlängert worden.
2. Auswertung der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Im Rahmen der Beteiligungsverfahren haben eine Stellungnahme abgegeben:
 - 7 Träger öffentlicher Belange; davon sind 4 Stellungnahmen abwägungsrelevant.
 - 1 Privatperson; die Stellungnahme ist abwägungsrelevant.

Hinweis zur Beratungsfolge

1. Die abschließende Prüfung der Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss waren ursprünglich für die Ratssitzung am 20.06.2023 vorgesehen. Auf Antrag der CDU-Fraktion wurde der Tagesordnungspunkt abgesetzt und in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen verwiesen, da noch Beratungsbedarf gesehen wurde.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat am 29.08.2023 beschlossen, auf die rechtsverbindliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen zu verzichten⁵. Die ursprünglich als Text Nr. 14.1 vorgesehene Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. Gleiches gilt sinngemäß für die Begrenzung der Dachneigung auf 20°. Letztere diene ausschließlich dazu, die Festsetzung über die Dachbegrünung in Text Nr. 14.1 zu sichern. Die Verfahrensunterlagen (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) wurden entsprechend angepasst. Im Übrigen entspricht die Sitzungsvorlage inhaltlich der Sitzungsvorlage V/2017/0687/2, die dem Rat am 20.06.2023 zur Beratung vorgelegen hat.

Bebauungsplan

Zwischenzeitlich ist die für den Satzungsbeschluss bestimmte Planfassung erstellt worden. Die Stellungnahmen sind i. S. der Beschlussvorschläge berücksichtigt.

Abschluss des Verfahrens

Zum Abschluss des Verfahrens sind folgende Beschlüsse erforderlich:

a) Abschließende Prüfung der Stellungnahmen

Einschlägig sind die Anlagen 1 bis 3:

- Anlage 1 enthält eine Übersicht über sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren abgegeben worden sind. Die Übersicht dient lediglich Informationszwecken und ist nicht Bestandteil des Abwägungsmaterials. Die ausgearbeiteten Stellungnahmen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, soll an den Beschlüssen festgehalten werden.

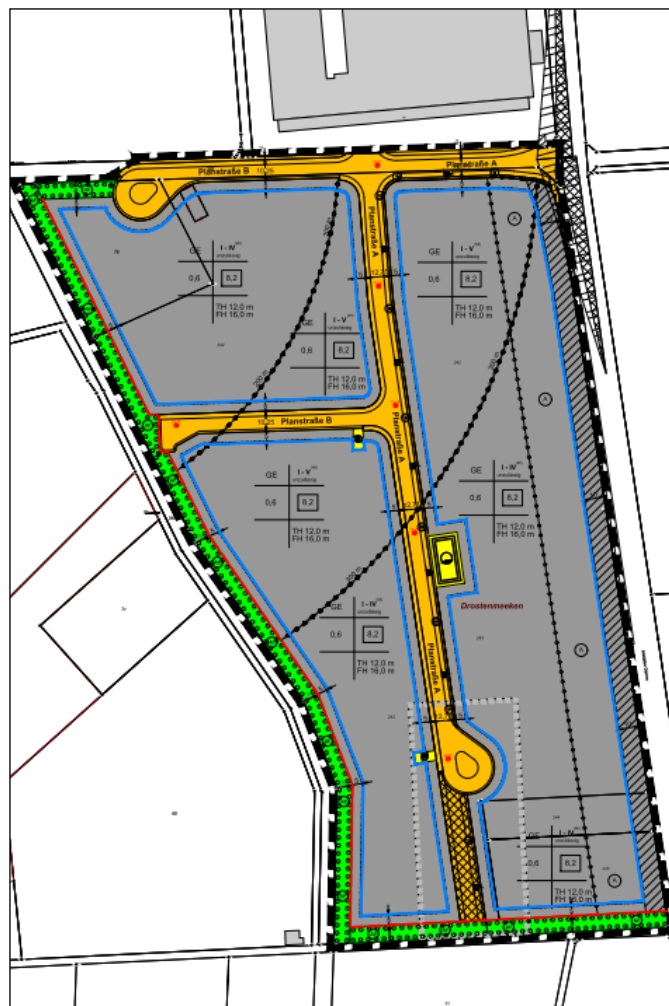
⁵ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 29.08.2023

- Anlage 2 enthält die Bewertung und Abwägung sämtlicher Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren abgegeben worden sind. Die Abwägungsvorschläge sind unter "Beschlussvorschlag" in der Rubrik "Abschließende Prüfung der Stellungnahmen" zusammengefasst.
- Anlage 3 enthält die Stellungnahmen im Original.

b) Satzungsbeschluss

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

Abbildung 3: Bebauungsplan
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus; FB Stadtplanung

Der **Begründung** (siehe Anlage 5) sind 8 Anlagen (siehe Anlagen 6 bis 13) beigefügt. Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf, der Gegenstand der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB war, sind in **rot** kenntlich gemacht.

Abschließender Hinweis

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 05.11.2020, Az.: 35.02.01.100-001/2020.0001.14/20 für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Teil 1 – Erweiterung des Gewerbegebiets Ottenstein -, die der Rat der Stadt am 02.09.2020 beschlossen hat, die

Genehmigung nach § 6 BauGB erteilt. Die Erteilung der Genehmigung ist am 03.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan i. S. des § 8 (2) Satz 1 BauGB ist gewährleistet.

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☒ negativ

Alternativen/Optimierung: siehe Umweltbericht

Anlagen

- Anlage 01 - Übersicht Stellungnahmen (*)
- Anlage 02 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen (*)
- Anlage 03 - Stellungnahmen (*)
- Anlage 04 - Bebauungsplan (*)
- Anlage 05 - Begründung (*)
- Anlage 06 - Umweltbericht (*)
(Anlage 01 der Begründung)
- Anlage 07 - Artenschutzprüfung Stufe II (*)
(Anlage 02 der Begründung)
- Anlage 08 - Fledermausgutachten (*)
(Anlage 03 der Begründung)
- Anlage 09 - Geruchsgutachten (*)
(Anlage 04 der Begründung)
- Anlage 10 - FFH-Vorprüfung Wacholderheide Hörsteloe (*)
(Anlage 05 der Begründung)
- Anlage 11 - Maßnahmenkonzept Waldschnepfe (*)
(Anlage 06 der Begründung)
- Anlage 12 - Bedarfsplanung Entwässerung (*)
(Anlage 07 der Begründung)
- Anlage 13 - Bedarfsplanung Löschwasserversorgung (*)
(Anlage 08 der Begründung)

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