



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Umwelt und Bauen

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2015/0067
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH"

Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
21.04.2015 Beratung
Rat der Stadt Beckum
28.04.2015 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Anregungen gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Über die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangene Anregung wird beschlossen, wie in der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 14. Mai 2014 behandelt (siehe Anlage 1 zur Vorlage).

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Über die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird beschlossen, wie in der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 14. Mai 2014 behandelt (siehe Anlage 2 zur Vorlage).

3. Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch keine Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“ eingegangen sind.

4. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

4.1 Anregungen der Wasserversorgung Beckum GmbH (Schreiben vom 7. Juli 2014, siehe Anlage 3 zur Vorlage)

Die Hinweise Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung werden zur Kenntnis genommen.

4.2 Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 8. Juli 2014, siehe Anlage 4 zur Vorlage)

Die Hinweise zur Gebäudehöhe und zur Errichtung oder Nachmontage von Photovoltaikanlagen werden zur Kenntnis genommen.

4.3 Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW (Schreiben vom 8. Juli 2014, siehe Anlage 5 zur Vorlage)

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Das Unternehmen „Berief Feinkost GmbH“ zeichnet sich seit seiner Gründung vor über 25 Jahren durch ein stetiges Wachstum aus, was sich in den vergangenen Jahren in einer jährlichen Steigerung von Umsatz, Absatz und auch der Mitarbeiterzahlen von über 20 Prozent niederschlägt. Das unternehmerische Wachstum, das am derzeitigen Betriebsstandort inzwischen an seine Grenzen stößt, erfordert künftig die Erschließung neuer Kapazitäten in Form einer betrieblichen Erweiterung.

Vor dem Hintergrund der notwendigen innerbetrieblichen Abläufe und des wirtschaftlichen Ineinandergreifens der verschiedenen Aufgaben von Warenanlieferung, Produktion, Lagerung und Warenausgang ist die bauliche Entwicklung des Betriebes der Firma Berief Feinkost GmbH räumlich zu konzentrieren, um die Betriebsteile optimal miteinander verbinden zu können.

Diese Konzentration ist auch durch die lebensmittelhygienischen Ansprüche an den Betrieb notwendig. Jede räumliche Unterbrechung des Herstellungsprozesses ist unwirtschaftlich.

Eine vollständige Aufgabe des heutigen Standortes „Kerkbreite“, verbunden mit einer Verlagerung und Neuansiedlung scheidet aus betrieblicher Sicht ebenso aus wie die Verteilung des Betriebes auf mehr als einen Standort. Bei beiden Varianten sind die notwendigen Aufwendungen für die betriebliche Erweiterung insgesamt nicht wirtschaftlich darstellbar.

Standortalternativen innerhalb des Beckumer Stadtgebietes sind aufgrund der vorangehenden Ausführungen für die hier zu betrachtende vorgesehene Betriebsentwicklung der Firma Berief Feinkost GmbH und ihren betriebspezifischen Standortansprüchen sowie der unabdingbaren Kopplung an den vorhandenen Standort nicht realistisch zu betrachten.

Aus den vorgenannten Gründen kommen alternative gewerbliche Bauflächen für die Entwicklung des Betriebes nicht in Frage.

Durch das parallele Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes N 50 (Flächentausch) wird landwirtschaftliche Fläche im gleichen Umfang wiedergewonnen, die bislang als Bauerwartungsland der landwirtschaftlichen Nutzung potentiell entzogen gewesen ist. Bezüglich der Flächenbilanz geht somit keine landwirtschaftliche Fläche zusätzlich verloren.

4.4 Anregungen des Kreises Warendorf (Schreiben vom 23. Juli 2014, siehe Anlage 6 zur Vorlage)

Untere Landschaftsbehörde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Detail werden die Auflagen folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Kompensationsmaßnahme am Hellbach wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes weiter konkretisiert. Es wird derzeit eine Detailplanung für das Ökokonto Hellbach erarbeitet und dem Kreis zeitnah vorgelegt.
- Die CEF-Maßnahme wird mit Beginn der kommenden Brutperiode der Feldlerche im Frühjahr 2015 realisiert und wird somit sofort wirksam.
- Die Maßnahmen M1 und M3 werden vollständig mit Realisierung des 1. Bauabschnitts umgesetzt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist eine Realisierung der Maßnahme M2 (Anlage eines baumbetonten Gehölzstreifens) im 1. Bauabschnitt auch unter Reduzierung der Maßnahmentiefe auf 4 m bei Berücksichtigung einer Baumpflanzung auf dem Böschungskopf möglich.

Alle übrigen genannten Auflagen werden berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz: Die Schallausbreitungsberechnung (Akus GmbH, Bielefeld, April 2014) für die Nutzung der Stellplatzanlage (Flächenschallquelle F4) berücksichtigt 80 Fahrbewegungen in den Nachtstunden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden am Immissionsort „JVA“ um 1 dB(A) unterschritten (Geräusch-Zusatzbelastung: 44 dB(A)).

Im Rahmen einer Messung der gewerblichen Geräusch-Vorbelastung am Gebäude der JVA (Akus GmbH, Bielefeld, November 2014) wurde eine Vorbelastung von 44,3 dB(A) ermittelt.

Die energetische Addition dieser Pegel ergibt eine Geräusch-Gesamtbelastung von 47 dB(A). Der Immissionsrichtwert Nacht in Höhe von 45 dB(A) wird somit um 2 dB(A) überschritten.

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich denkbar:

- Reduzierung der Lärm-Emissionen am Alt-Standort des Betriebes östlich der Vorhelmer Straße
- Aktiver Lärmschutz im Bereich der Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Technische Vorkehrungen zur Reduzierung der Vorbelastung am Altstandort kommen zur Konfliktlösung nicht infrage, da aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der planungsrechtliche Zugriff fehlt. Zudem ist nicht der Alt-Standort der Konfliktverursacher, sondern die geplanten Betriebserweiterung.

Zielführend ist die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze möglich. Zudem kann dieses im Sinne einer baulichen Nebenanlage innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche / Stellplatzfläche erfolgen, so dass Lärmschutzwände dort je nach Lage und Anordnung der Stellplätze effektiv nah am Emissionsort errichtet werden können. In Verbindung mit organisatorischen Maßnahmen (wie zum Beispiel der Zuordnung von Stellplätzen für den Tages-

oder den Nachtzeitraum) am Mitarbeiterparkplatz kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der JVA erreicht werden.

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen sind – zusammen mit dem Nachweis, dass die schalltechnischen Anforderungen aus dem schalltechnischen Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, April 2014) eingehalten werden – in den Baugenehmigungsverfahren für die jeweiligen Bauabschnitte zu erbringen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass es Schallschutzmaßnahmen geben wird, die an der JVA zur Einhaltung des Nacht-Richtwertes von 45 dB(A) führen werden. Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich des Immissionsschutz-Anspruches der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vollziehbar.

4.5 Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 30. Juli 2014, siehe Anlage 7 zur Vorlage)

Die Kostenübernahme für ggf. notwendige Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Grunde nach vom Verursacher zu tragen. Die Modalitäten hierzu werden zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Beckum und dem Straßenbaulastträger im Rahmen des Durchführungsvertrages bzw. innerhalb des Nutzungsvertrages geregelt. Die Anmerkungen der Telekom werden bei der Bauausführung beachtet.

4.6 Anregungen der PLEdoc GmbH (Schreiben vom 7. August 2014, siehe Anlage 8 zur Vorlage)

Die Hinweise der PLEdoc GmbH werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der angesprochenen Ökokontofläche Werseae Teilfläche B sind die Maßnahmen bereits in den Jahren 2005 und 2006 vollständig realisiert worden. Die Bestandsleitung befindet sich zudem im Bereich des Werseweges, der außerhalb der Ökokontofläche liegt. Eine Übernahme der Bestandsleitung in den Übersichtsplan im Umweltbericht ist nicht erforderlich, da diese nicht durch die vorhandene, also bereits ausgeführte Ausgleichsmaßnahme, berührt wird.

4.7 Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW (Straßen.NRW) (Schreiben vom 7. August 2014, siehe Anlage 9 zur Vorlage)

Die Hinweise des Landesbetriebs Straßenbau NRW werden zur Kenntnis genommen.

Für den Ausbau des Knotenpunktes wird zwischen der Stadt Beckum und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen, deren Regelungen (Kostenübernahme und Ablöse) dann wiederum Bestandteil des Durchführungsvertrages sind.

Der Hinweis zur gebührenpflichtigen Sondernutzung wird zur Kenntnis genommen und ist zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und dem Vorhabenträger direkt zu vereinbaren.

5. Fortschreibung des Umweltberichtes, der Begründung und der textlichen Festsetzungen

Der Umweltbericht wird dahingehend fortgeschrieben, dass die Zuordnung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche nunmehr auf dem Grundstück Flur 155, Flurstück 680 erfolgt (vorher: Flur 321, Flurstück 137) und die Zuordnung der Kompensationsflächen aus den Ökokonten der Stadt Beckum dahingehend geändert wird, dass eine Hinzunahme Ökokonto Stichelbach / Mellenbach mit 960 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) und eine Reduzierung der ÖWE im Baugebiet 33 auf 220 erfolgt.

Darüber hinaus wird im Umweltbericht eine Ergänzung einer gesonderten Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs für den 1. Bauabschnitt vorgenommen sowie die Maßnahme „Anlage eines baumbetonten Gehölzstreifens (Teilfläche Süd)“ zur Sicherstellung einer wirksamen Eingrünung bereits im Zuge des 1. Bauabschnittes abgeändert.

Die Untersuchungsergebnisse aus dem faunistischen Gutachten werden ergänzt. Eine Änderung der inhaltlichen Aussage ergibt sich hieraus nicht.

Die vorgenannten Änderungen werden auch in die Begründung übernommen.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse der ergänzenden Messung der Geräusch-Vorbelastung in die Begründung aufgenommen. Eine Änderung der inhaltlichen Aussage ergibt sich hieraus nicht.

Die in der Begründung enthaltenen Aussagen zur Löschwasserversorgung werden dahingehend konkretisiert, dass nach neuen Berechnungen ein oberirdischer Löschwassertank in Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsleitung ausreichend ist. Ebenso wird aufgrund neuer Berechnungen nur noch ein unterirdischer Regenwasserspeicher im Bereich der Stellplatzfläche erforderlich, da das Volumen des Rückhaltebeckens im Nordosten des Plangebietes durch Vergrößerung der Einstautiefe erhöht werden soll.

Für die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich in Punkt C.8 dadurch, dass die im Rahmen der Fortschreibung des Umweltberichtes geänderten Zuordnungen der Ökokonto-Flächen, die Anpassung an die Änderung der Maßnahme „Anlage eines baumbetonten Gehölzstreifens (Teilfläche Süd)“ sowie eine redaktionelle Änderung bzgl. der rechtlichen Grundlage für den Sammelausgleich übernommen werden.

Die Fortschreibung des Umweltberichtes und die Übernahme der entsprechenden Inhalte in die Begründung und die textlichen Festsetzungen werden beschlossen.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“ wird als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung der Betriebserweiterung der Firma Berief Feinkost GmbH in Beckum-Roland auf dem Grundstück Flur 156, Flurstück 28 der Gemarkung Beckum.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, erster Teil. Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum sind seit dem Jahr 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) kontinuierliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen [Stand zum 31. Dezember 2013 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) auf Basis des Zensus 2011: 35.909]. Vor diesem Hintergrund ist unter anderem die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, da bei der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Arbeitsplätze entstehen und gesichert werden.

Erläuterungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur 156, Flurstück 28 der Gemarkung Beckum und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch den Liebach,
- im Osten durch die Vorhelmer Straße und
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf dem Grundstück Flur 155, Flurstück 680.

Die Firma Berief Feinkost GmbH hat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 10. Dezember 2013 über die geplante Betriebserweiterung westlich der Vorhelmer Straße berichtet (siehe Vorlage 2013/0210 – Geplante Betriebserweiterung der Firma Berief Feinkost GmbH im Ortsteil Roland).

Mit Schreiben vom 6. Januar 2014 wurde dazu ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auf die Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt (siehe Vorlage 2014/0006 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH", Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wurde auch die Änderung des Regionalplanes „Münsterland“ erforderlich und ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen. Für die erforderliche Rücknahme einer vorhandenen GIB-Fläche als „Tauschfläche“ zu Gunsten des beantragten Vorhabens wurde die am nördlichen Ortsrand gelegene ungenutzte Gewerbefläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. N 50 „Ennigerloher Straße“ ausgewählt. Hierzu wird auch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes auf zwei Teilflächen durchgeführt (siehe Vorlage 2014/0009 – 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit).

Die Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berief Feinkost GmbH“ und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 50 „Ennigerloher Straße“ werden parallel durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt und Klimaschutz am 23. Januar 2014 wurde dazu die Aufstellung der Verfahren sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß Baugesetzbuch beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Information über die Planungsabsichten hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18. Februar 2014 sowie durch Auslegungen der Planunterlagen in der Zeit vom 14. Februar bis einschließlich 28. Februar 2014 stattgefunden. Ebenfalls wurde in der Zeit vom 14. Februar bis zum 8. März 2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Anregungen wurden anschließend geprüft und die in den Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungsvorschläge erarbeitet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt und Klimaschutz hat sich in seiner Sitzung am 14. Mai 2014 mit den Anregungen befasst und ist den durch die Verwaltung und den beauftragten Planungsbüros erarbeiteten Abwägungsvorschlägen gefolgt. In gleicher Sitzung hat der Ausschuss die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“ beschlossen (vergleiche Vorlage 2014/0084 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH", Beschluss über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange, Offenlagebeschluss).

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde sodann in der Zeit vom 11. Juli bis zum 11. August 2014 einschließlich beim Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen eingegangen. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen und Hinweise vorgebracht (siehe Anlagen 3 bis 9).

Die Anregungen wurden geprüft und die Abwägungsvorschläge erarbeitet, welche nunmehr zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden (siehe Beschlussempfehlungen zu Nummer 4).

Darüber hinaus ergaben sich nach der öffentlichen Auslegung im Zuge der baulichen Konkretisierung des Vorhabens sowie ergänzender Untersuchungen geringfügige Anpassungserfordernisse an die Planzeichnung und die Begründung mit Umweltbericht, welche in der Beschlussempfehlung Nummer 5 dargelegt sind und in der Sitzung näher erläutert werden.

Über die Beschlussvorschläge ist aufgrund der verfahrensrechtlichen Relevanz einzeln abzustimmen.

Anlage(n):

1. Anregungen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung
2. Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung
3. Anregungen der Wasserversorgung Beckum GmbH
4. Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
5. Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW
6. Anregungen des Kreises Warendorf
7. Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH
8. Anregungen der PLEdoc GmbH
9. Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau (Straßen.NRW)