

Öffentliche Sitzungsvorlage

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss
Gemeinderat

am 10.10.2019
am 07.11.2019

FB: 3 Az.:	Bearbeitet von: Frau Schmidt	Vorlage Nr.: 164/2019
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Hofstelle Hartmann“ und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen		
Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Produkt:	09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation	

Erläuterungen:

Für weite Teile des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets südlich der B 64 gilt der Bebauungsplan „Pohlstadt/Tich“, der ursprünglich 1976 in Kraft getreten ist. Er wurde inzwischen mehrfach geändert und erweitert. Er setzt i. W. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und im südlichen Bereich auch Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest. Darüber hinaus erfolgt eine Gliederung gemäß Abstandserlass NRW in der damaligen Fassung.

Südlich des Axtbachs gilt der Ursprungsplan, der hier im Nordwesten Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO und im Südosten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Auch diese Flächen sind teilweise gemäß Abstandserlass NRW gegliedert. Die verkehrliche Erschließung der südlichen Teilflächen war ursprünglich von Norden ausgehend von einer öffentlichen Straße über eine Brücke über den Axtbach vorgesehen. Die innere Erschließung der Betriebsflächen sollte insgesamt weitgehend über private Erschließungswege erfolgen. Über die südwestlich verlaufende Straße Hörster war zudem eine öffentliche Anbindung an die östlich entlang führende Westkirchener Straße (L 831) und somit an das überregionale Straßennetz vorgesehen. Die im Bestand eher schmale Straße Hörster dient derzeit i. W. der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Entlang des Axtbachs und der südlichen Geltungsbereichsgrenze sieht der Ursprungsplan teilweise Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Zudem ist am Bachlauf eine Versorgungsfläche für ein Regenüberlauf- oder Regenklärbecken festgesetzt.

Der Rat der Gemeinde Beelen hat in seiner Sitzung am 03.07.2001 beschlossen, südlich des Axtbachs Teilflächen im Westen und Südosten aus dem Bebauungsplan „Pohlstadt/Tich“ aufzuheben, da aufgrund der Boden- und Grundbesitzverhältnisse eine absehbare Schaffung von Baurecht damals nicht zu erwarten war (SV-59/2001). Mit der Änderung des Bebauungsplanes

„Pohlstadt/Tich Nr. 4,4a“ - Änderung und 4. Erweiterung sollten diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Das Verfahren zur Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplanes ist jedoch auf Grund von Bodenuntersuchungen des Westfälischen Amtes für Bodendenkmalpflege nicht fortgeführt worden. Somit ist dieser Beschluss jedoch bisher nicht umgesetzt. Aus dem Flächennutzungsplan waren die gewerblichen Bauflächen bereits 1999 im Zuge der 9. Änderung herausgenommen worden.

Die zentral gelegenen Flächen südlich des Axtbachs sind seit vielen Jahren i. W. durch ein Unternehmen weitgehend umgesetzt und entsprechend bebaut bzw. durch Lager- und Rangierflächen versiegelt. Im Osten und Westen wurde der Bebauungsplan „Polstadt/Tich“ südlich des Bachlaufs bisher nicht umgesetzt. Hier überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Acker- und Weideflächen. Während sich die östlichen Flächen vollständig in Privateigentum befinden, gehören die Freiflächen im Westen teilweise der Gemeinde und teilweise einem privaten Anlieger. Somit ist die Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde nicht durchgängig gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde (FNP) stellt die Flächen südlich des Axtbachs bereits teilweise als gewerbliche Bauflächen dar. Die südöstlichen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bisher unbebauten Flächen im Westen sind i. W. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die bestehenden eher kleinen Waldflächen sind als Flächen für die Forstwirtschaft in den FNP aufgenommen. Entlang des Axtbachs sind die ausgewiesenen Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiete nachrichtlich im FNP gekennzeichnet. Zudem quert eine Richtfunktrasse den westlichen Bereich (siehe Anlage 1).

Der Regionalplan Münsterland legt die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete zwischen Axtbach und B 64 sowie die südlich des Axtbachs gelegenen Flächen als zusammenhängenden Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Die Abgrenzung südlich des Bachlaufs umfasst im Osten die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen, im Süden stellt die Straße Hörster bis auf einen kleinen firmenbezogenen Erweiterungsbereich die Grenze dar und im Westen endet der GIB etwa auf Höhe der nordwestlich gelegenen Hofstelle (siehe Anlage xxx). Somit geht der GIB im Westen über die bisher durch den Bebauungsplan „Pohlstadt/Tich“ festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete hinaus. Er wurde noch nicht vollständig ausgeschöpft.

In der Gemeinde Beelen besteht grundsätzlich ein Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Sowohl ortsansässige Unternehmen möchten sich teilweise im Ort erweitern, als auch Ansiedlungswünsche neuer Betriebe werden regelmäßig an die Gemeinde herangetragen. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten kann die Gemeinde diesen Bedarf innerhalb verbindlich festgesetzter Gewerbe- und Industriegebiete im Gemeindegebiet derzeit nicht decken.

Vor diesem Hintergrund strebt die Gemeinde die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets südlich des Axtbachs an. Der im Regionalplan festgelegte GIB soll bauleitplanerisch überplant werden.

Entlang des Axtbachs finden sich regelmäßig archäologische Funde. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde bereits 2015 südlich des Axtbachs eine archäologische Untersuchung durchführen lassen. Der LWL-Archäologie für Westfalen hat am 15.01.2016 im Ergebnis mitgeteilt, dass sich südlich bzw. westlich des Axtbachs und westlich des bestehenden Unternehmens drei Bodendenkmale befinden. Ein weiteres liegt weiter östlich. Einer Überplanung dieser Bereiche als Gewerbe- oder Industriegebiet stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Im Sinne der Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans sind die Bodendenkmale vor Überplanung daher vollständig auszugraben und zu dokumentieren. Die darüber hinaus bestehenden vermuteten Bodendenkmale können überplant werden, sind aber entsprechend im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zudem sind baubegleitende oder vorgeschaltete archäologische Dokumentationen erforderlich. Darüber hinaus ist im Zuge der Umsetzung die südliche Hofstelle bei einem Abriss archäologisch zu überwachen (siehe Anlage xxx). Diese Vorgaben und Belange sind im Zuge der Bauleitplanung insgesamt angemessen zu berücksichtigen.

Im Zuge der 24. FNP-Änderung sollen die bisher als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellten Flächen im Westen als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Während die jeweils randlich gelegene südliche und nördliche Waldfläche dabei mit dem Ziel der Erhaltung ausgespart werden, wird der westlich zentral bestehende, kleine Waldbereich überplant. Die Grenze im Norden ergibt sich aus der südlichen Kante des kartierten Bodendenkmals, im Osten schließt die gewerbliche Baufläche direkt an die bereits dargestellte an (Geltungsbereich siehe Anlage xxx).

Darauf aufbauend wird der Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Hofstelle Hartmann“ aufgestellt. Die bisher ungenutzten Gewerbe- und Industriegebiete im Südwesten des Bebauungsplans „Pohlstadt/Tisch“ werden im Sinne der städtebaulichen Ordnung neu überplant und angemessen nach Westen erweitert. Dabei werden die nördliche und südliche Waldfläche mit dem Ziel der Erhaltung zur Aufhebung des Ursprungsplans überplant. Im Bereich des nördlichen Bodendenkmals kann der Altplan entweder aufgehoben werden oder das Bodendenkmal kann ausgegraben und dann als Gewerbe- oder Industriegebiet überplant werden oder bei Nichtausgrabung als Grünfläche (ohne jegliche Bebauung, zur Sicherung des Bodendenkmals) überplant werden. Das südliche Bodendenkmal kann entweder ausgegraben und dann als Gewerbe- oder Industriegebiet überplant werden oder bei Nichtausgrabung als Grünfläche (ohne jegliche Bebauung, zur Sicherung des Bodendenkmals) überplant werden. Dies ist im Zuge des Aufstellungsbeschlusses festzulegen (Vorschlag Geltungsbereich siehe Anlage xxx).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Hofstelle Hartmann“ und der parallel durchgeführten 24. FNP-Änderung wird somit das Ziel der planungsrechtlichen Absicherung einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts südlich des Axtbachs verfolgt. Damit sollen zum einen bereits in der Gemeinde vorhandenen Betrieben Erweiterungsoptionen eröffnet werden und zum anderen Ansiedlungsvorhaben neuer Firmen ermöglicht werden. Mit dem Ziel flexibler Ansiedlungsmöglichkeiten in unterschiedlicher Größenordnung erfolgt eine angebotsorientierte Planung. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand dient die Planung auch der planungsrechtlichen Vorbereitung angemessener Übergänge in den umgebenden Landschaftsraum.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 ist die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung zu prüfen. Eine gesicherte öffentliche Erschließung für die Weiterentwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete muss gewährleistet sein, damit der Bebauungsplan vollzugsfähig und somit gemäß § 1(3) BauGB städtebaulich erforderlich ist. Dies ist gutachterlich bzw. durch einen Verkehrsplaner vorab zu prüfen. Im Zuge des Planverfahrens sind darüber hinaus der planinduzierte Verkehr und die damit verbundenen Lärmauswirkungen zu ermitteln (gemäß Erschließungsplanung). Ebenso sind die Gewebelärmauswirkungen zu betrachten. Geruchseinwirkungen aus der Landwirtschaft sind mit Blick auf zulässige Büro- oder ggf. zulässige betriebsgebundene Wohnnutzungen weiterhin zu ermitteln. Somit dient die Planung dem angemessenen Umgang mit den verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen. Die bestehenden Schutzbedürfnisse der umgebenden Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist der Umgang mit der im Westen überplanten Waldfläche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 mit der Forstbehörde zu klären. Über den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß BauGB hinaus ist ein Waldersatz gemäß Forstgesetz in einem angemessenen Verhältnis zu schaffen und vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 ist zudem die Aktualisierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Grundlage des Bebauungsplans. Die BauNVO 1968 wird auf die aktuelle Fassung umgestellt (zum Hintergrund: Die BauNVO ist im Baugenehmigungsverfahren statisch anzuwenden - gemäß Überleitungsvorschriften ist die Fassung der BauNVO zur Offenlage relevant). Dies umfasst u. a. eine klare Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie die Einschränkung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Diese sind seit der BauNVO 1990 dem Gewerbebetrieb zuzuordnen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Hofstelle Hartmann“ wird in einem sog. regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Die 24. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Zudem wird der Bebauungsplan als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, um die Flächen insgesamt flexibel gewerblich nutzen zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Beelen beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen durchzuführen sowie den Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Hartmann“ aufzustellen.