

Sitzungsvorlage Nr. 036 / 20017

- | | | |
|--|---------------|-----|
| ☐ für den Haupt- und Finanzausschuss | am | TOP |
| ☒ für den Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | am 09.05.2017 | TOP |
| ☐ für den Ausschuss für Umwelt, Kultur und Touristik | am | TOP |
| ☐ für den Werkausschuss des Abwasserwerkes | am | TOP |
| ☐ für den Ausschuss für Familie, Schule und Sport | am | TOP |
| ☒ für den Rat | am 23.05.2017 | TOP |

öffentliche Sitzung

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 „Weizenstärkefabrik Kröner“, Ortsteil Brochterbeck

- hier:
- a) Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Beschluss über die Begründung
 - c) Satzungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen:

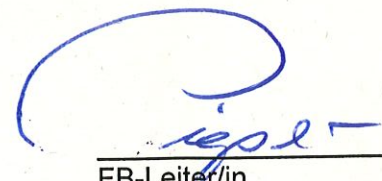
- () keine haushaltsmäßige Berührung (X) Auswirkung s. Sachverhalt

Zuständiger Haushaltsplan:

- () Ergebnisplan
() Finanzplan A (lfd. Verwaltungstätigkeit) () Finanzplan B (Investitionstätigkeit)
() Folgekosten (Auswirkungen siehe Sachverhalt)

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussvorschläge sind auf Seite 2 abgedruckt


Bürgermeister/in
FB-Leiter/in
Zust. Bearbeiter/in

Fortsetzung der Sitzungsvorlage Nr. 036/2017 an: BPS 09.05.2017 und Rat 23.05.2017
Sachdarstellung, Begründung:

Auf die Sitzungsvorlage Nr. 009/2017 vom 12.01.2017 sowie die Sitzung des BPS am 24.01.2017 sowie des Rates am 21.02.2017 wird Bezug genommen.

Für das Planvorhaben ist in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Verwaltung durchgeführt worden.

Parallel dazu hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme bis zum 07.04.2017 gebeten.

Insgesamt wurden 30 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Insgesamt gingen 15 Stellungnahmen ein, von denen 13 Stellungnahmen keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise enthielten. Lediglich der Kreis Steinfurt und der LWL-Archäologie für Westfalen brachten in ihren Stellungnahmen Hinweise vor.

Der Kreis Steinfurt wies auf die erhöhte Sichtbarkeit der Fabrik im Teutoburger Wald hin. Die Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen beinhaltet den Hinweis, wie bei Bodeneingriffen mit dem evtl. Fund von Bodendenkmälern umzugehen ist.

Der mit der Bebauungsplanänderung beauftragte Dipl.-Ing. Johannes Eversmann von der IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst wird in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 09.05.2017 die erarbeiteten Abwägungsvorschläge vorstellen.

Um das Verfahren zum Abschluss bringen zu können, sind folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlussvorschlag:

a) Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Der Rat schließt sich den von der IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG erarbeiteten Abwägungsvorschlägen vom 24.04.2017 an und beschließt, den Anregungen und Hinweisen aus den in den Abwägungsvorschlägen dargelegten Gründen zu folgen bzw. diese mit der sich aus den Abwägungsvorschlägen ergebenden Begründung zurückzuweisen.

b) Beschluss über die Begründung

Die gem. § 9 Abs. 8 BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ beigefügte Begründung, die der Sitzungsvorlage Nr. 036/2017 als Anlage beiliegt, wird vom Rat der Stadt Tecklenburg beschlossen.

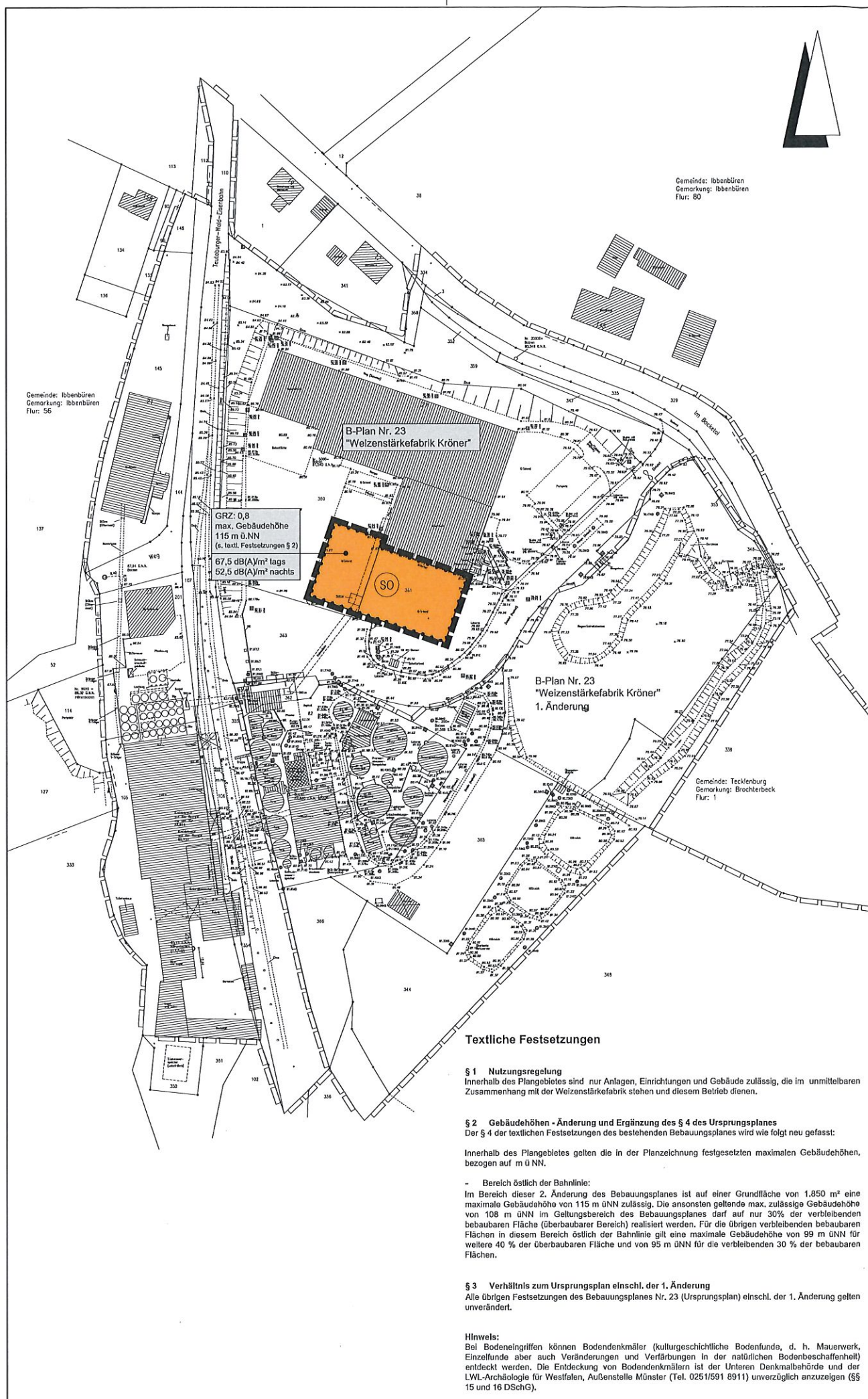
c) Satzungsbeschluss

Der Rat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ im beschleunigten Verfahren aufgrund der §§ 2, 10 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), der §§ 7 und 41 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NW S. 496), § 86 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes

vom 20.05.2014 (GV NW S. 294) und der Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der PlanzV in der Neufassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509), als Satzung.

Anlagen:

1. Planzeichnung und Begründung mit textlichen Festsetzungen
2. Städtebaulich-Planerische Stellungnahme / Abwägung vom 24.04.2017



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

----- Gemarkungsgrenze
----- Flurgrenze
----- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
----- Flurstücksnummer

----- Wohngebäude mit Hausnummer
----- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691:2005-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung

§ 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW, S. 96) in der aktuell gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der aktuell gültigen Fassung

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung , Flur
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (GB.-Nr.: 16 LB0275 Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ibbenbüren, den

Dipl.-Ing. H. Barankamp
Dipl.-Ing. F. Oltmann
49477 Ibbenbüren, Alstedder Grenze 12
Tel.: 05451194020, Fax.: 05451113949
E-Mail: info@barankamp-oltmann.de
Angefertigt: Ibbenbüren, 13.04. 2016

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ im Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, den

Bürgermeister
Schriftführer

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Tecklenburg, den

Bürgermeister
Schriftführer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung haben vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Satzung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Tecklenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

Tecklenburg, den

Bürgermeister
Schriftführer

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Übersichtskarte ohne Maßstab

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/600-0 • Fax: 05407/600-99

Wallenhorst, 2017-04-25

Plan-Nr.: H:\KROENER\216520\PLAENE\bp_bplan-23_01_Satzung.dwg(layout1)

STADT TECKLENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"Weizenstärkefabrik Kröner", 2. Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Vorlage zum Satzungsbeschluss

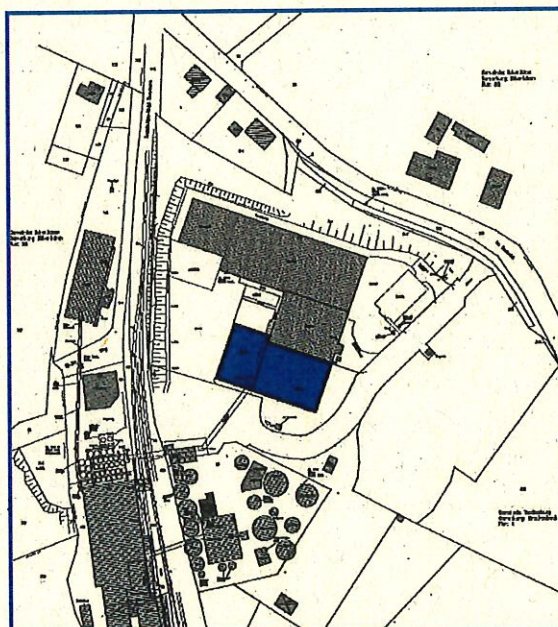
Maßstab 1 : 1.000



**Tecklenburg -
Die Festspielstadt**

KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 23
„Weizenstärkefabrik Kröner“ –
2. Änderung**



**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
(Vorlage Satzungsbeschluss)**

Projektnummer:
Datum:

216520
2017-04-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	1
2	Geltungsbereich	2
3	Bestandssituation – Planungsrechtliche Ausgangslage	3
4	Planungserfordernis	8
5	Inhalte/Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	10
6	Gesamtabwägung	11
7	Verfahren / Abwägung	14
8	Erschließung – Verhältnis zum Ursprungsplan	14
9	Umweltbelange	15
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

Anlagen:

- Satzungstext
- Abgrenzung Satzung

Planunterlagen - Quellen:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. H. Barenkamp
Dipl.-Ing. F. Ottmann
49477 Ibbenbüren, Alstedder Grenze 12

© OpenStreetMap-Mitwirkende
Landesvermessung NRW

Photos:

Fa. Hermann Kröner / I.K.B. Industrieplanung GmbH, Nachtigallenstraße 15, 57589 Pracht

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2017-04-25

Proj.-Nr.: 216520

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2008

1 Planungsanlass

Der Standort der Fa. Hermann Kröner ist über den Bebauungsplan Nr. 23 - „Weizenstärkefabrik Kröner“ der Stadt Tecklenburg planungsrechtlich gesichert.

Dieser Bebauungsplan ist einschl. einer 1. Änderung in den Jahren 2002 bzw. 2006 aufgestellt worden.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung der Weizenstärkefabrik in den letzten Jahren in verschiedenen Bauabschnitten fortgeschritten.

Zur weiteren betrieblichen Entwicklung benötigt die Firma u.a. den Neubau einer Silo-Lkw-Beladung auf dem östlichen Betriebsgelände. Die hier geltenden max. Gebäudehöhen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes genügen nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen. Die Firma Hermann Kröner beantragt daher bei der Stadt Tecklenburg eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer Erhöhung der bisher zulässigen max. Gebäudehöhen für Teilflächen des Betriebsgeländes.

In seiner Sitzung am 21.02.2017 hat der Rat der Stadt Tecklenburg beschlossen, zur planungsrechtlichen Absicherung der weiteren Entwicklung der Fa. Kröner die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Nach erster Prüfung werden durch die notwendigen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass dieses Verfahren als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann:

„§ 13 Vereinfachtes Verfahren

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*

Diese Voraussetzungen sind nach erster Prüfung als erfüllt anzusehen, da durch die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Gesamtgebäudehöhe nicht die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens einer Weizenstärkefabrik begründet wird. Die vorhabenbezogene Prüfung der Umweltbelange im baurechtlichen Zulassungsverfahren bleibt davon unberührt.

„(2) Im vereinfachten Verfahren kann

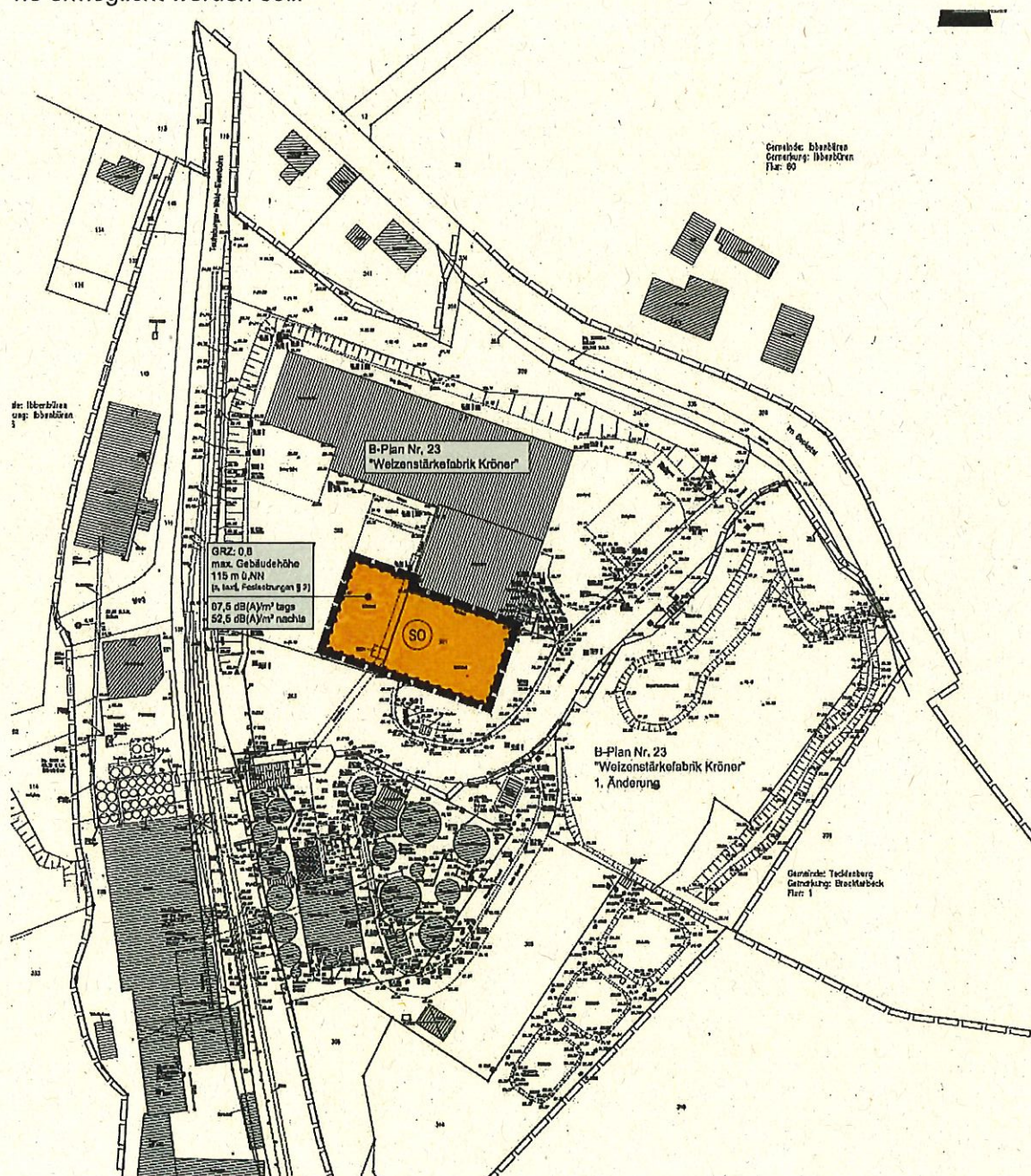
- 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,*
- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.*

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

2 Geltungsbereich

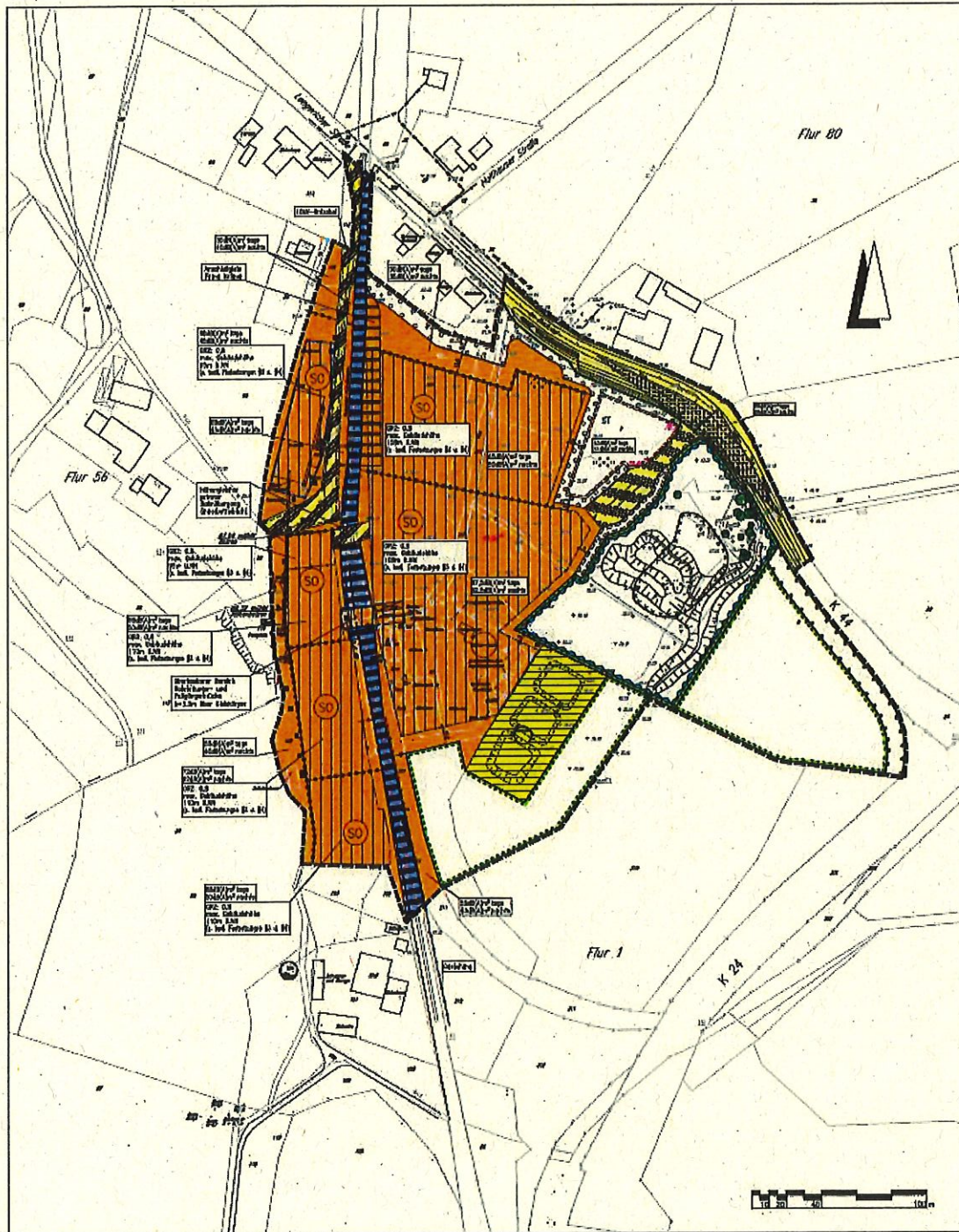
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den gesamten Geltungsbereich insoweit, dass eine textliche Festsetzung, die sowohl den Ursprungsplan als auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft, geändert und erweitert werden soll.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den Teilbereich des Bebauungsplanes, in dem künftig eine Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht werden soll:

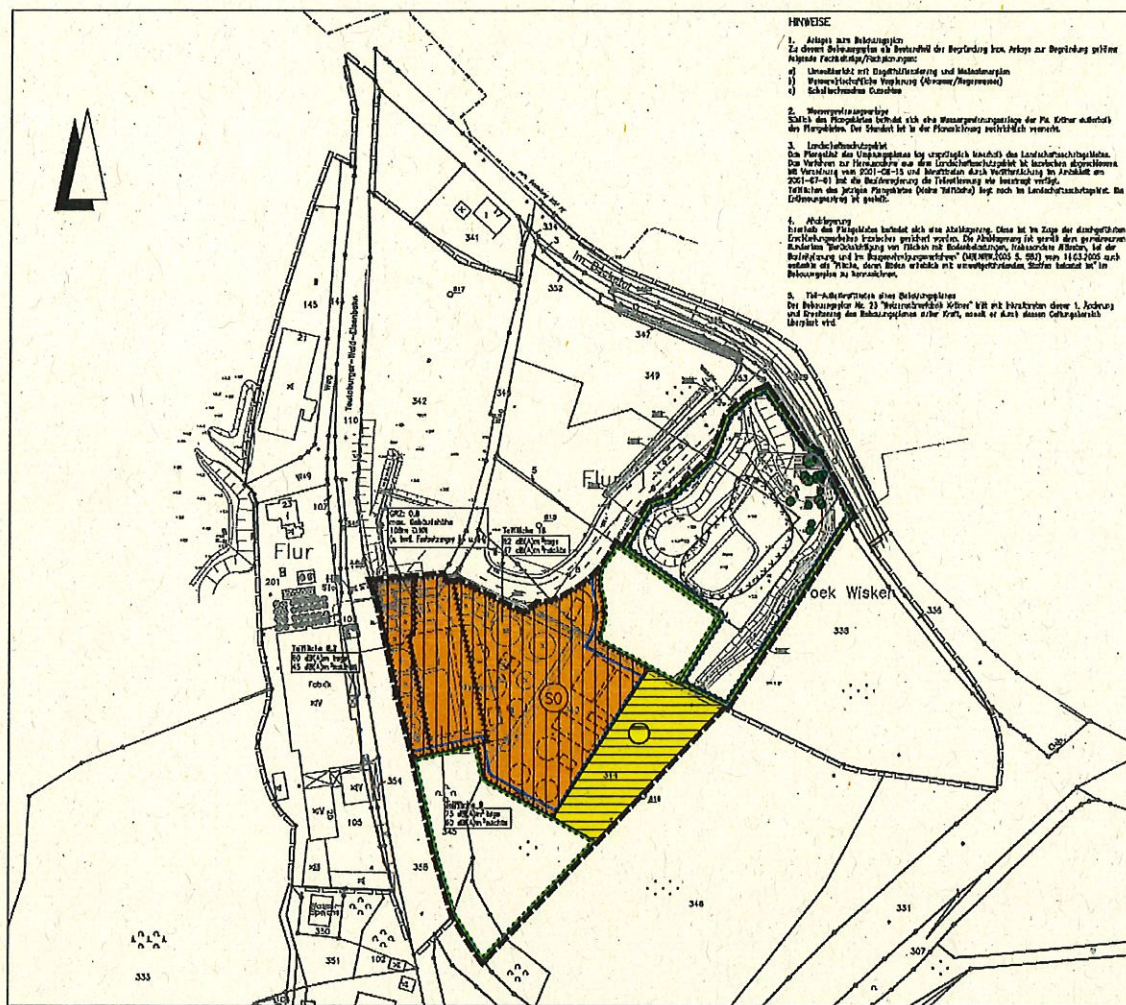


3 Bestandssituation – Planungsrechtliche Ausgangslage

Der im Jahre 2002 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 23 hat zunächst die Entwicklung des Betriebsgeländes im Bereich östlich der Bahnlinie ermöglicht:



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2007 wurden im südöstlichen Planbereich zusätzliche begrenzte Erweiterungen ermöglicht, vor allem aber auch im Bereich der Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung:



Die für die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude maßgebliche textliche Festsetzung lautet:

§ 3 Höhe des Betriebsgeländes östlich der Bahnlinie

Die Höhe des Betriebsgeländes östlich der Bahnlinie muss mindestens 81,0 m üNN und darf maximal bei 83,0 m üNN betragen. Technisch und versorgungstechnische Abweichungen um bis zu 1,0 m sind zulässig. Die Höhen des Straßenanschlusses an die Kreisstraße bemessen sich nach den technischen Anforderungen entsprechend den Festlegungen des Straßenbauentwurfs.

§ 4 Gebäudehöhen

Innerhalb des Plangebietes gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf m.ÜNN. Hierzu gelten folgende ergänzende Regelungen:

— Bereich östlich der Bahnlinie:

In diesem Bereich gilt eine maximale Gebäudehöhe von 108 m üNN. Diese maximale Gebäudehöhe darf auf nur 40% der bebaubaren Fläche (überbaubarer Bereich) realisiert werden. Für die übrigen bebaubaren Flächen in diesem Bereich östlich der Bahnlinie gilt eine maximale Gebäudehöhe von 99 m üNN für weitere 30% der bebaubaren Fläche und von 95 m üNN für die verbleibenden 30% der bebaubaren Flächen.

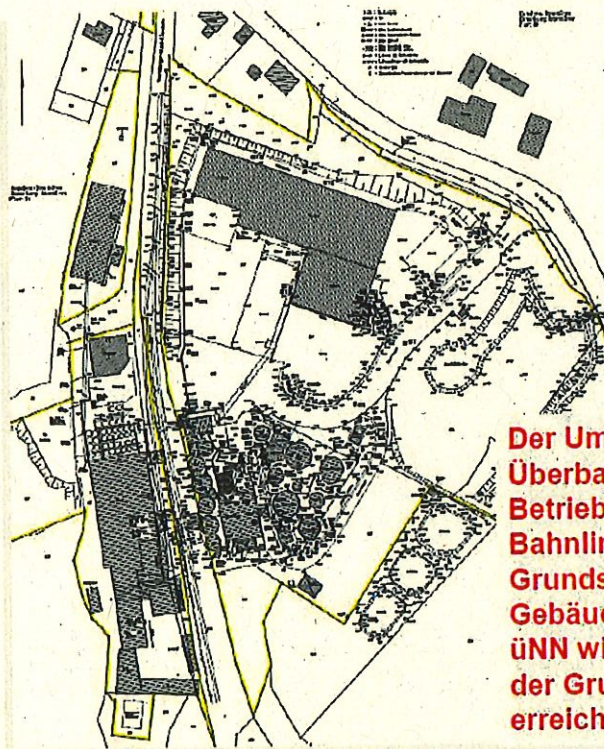
Prämisse der Festsetzungen im Ursprungsplan war, dass die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung die Altbebauung westlich der Bahnlinie nicht überragt, sondern dahinter zurückbleibt.

Die im aktuell geltenden Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen im Neubaubereich von 108 m üNN bleiben bei einer vorhandenen Höhe der bestehenden Betriebsgebäude von 110 bis 111 m üNN dahinter zurück und damit auch unterhalb der Bebauung der weiter westlich gelegenen Gebäude.

Die seinerzeit auf max. 40 % der bebaubaren Fläche zugelassene maximale Gebäudehöhe lässt bisher Bauhöhen von rd. 26 m zu, bleibt dabei aber hinter dem zurück, was schon seinerzeit Optimalvorstellung der Firma gewesen ist, auch im Vergleich zu anderen Produktionsstätten der Branche.

Insoweit konnte schon damals der Forderung von Anliegern nach deutlich niedrigeren Bauhöhen nicht gefolgt werden.

Die betriebliche Situation mit dem Bebauungsbestand ist dem Lageplan unter Punkt 2 dieser Begründung, den nachfolgenden Photos sowie den Erläuterungen unter Punkt 4 dieser Begründung zu entnehmen.



Der Umfang der erreichten Überbauung der Betriebsflächen östlich der Bahnlinie beträgt 28% der Grundstücksfläche. Eine Gebäudehöhe von 108 m üNN wird derzeit auf rd. 6% der Grundstücksfläche erreicht.

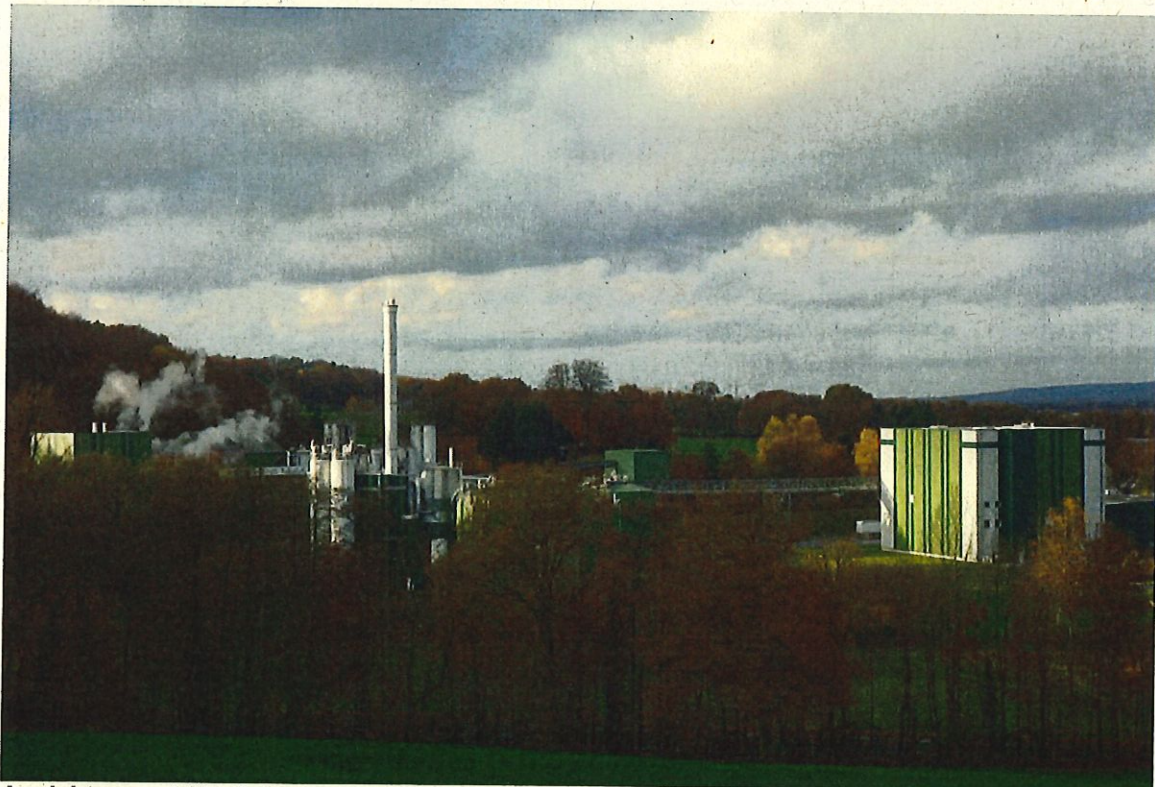


Ansicht von Süden

Bestands-situation - Kataster



Ansicht von Süden



Ansicht aus südöstlicher Richtung



Ansicht aus Nordwesten



Ansicht aus Nordosten

4 Planungserfordernis

Die Firma Hermann Kröner GmbH plant zur weiteren Standortsicherung und Entwicklung des vorhandenen Betriebes bauliche Erweiterungen innerhalb des Baufeldes gemäß der bestehenden Bebauungsplanung.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 23 in 2002 und seiner 1. Ergänzung in 2007 konnten die Bereiche Flüssigfuttermittelverladung in 2004 sowie die Abwasserbehandlung und Energieerzeugung in den Jahren 2007 und 2010 auf dem östlich der Bahntrasse der ehemaligen Teutoburger-Wald-Eisenbahn, heute Lappwaldbahn, gelegenen Betriebsgelände ausgebaut werden.

In 2012 wurde das zentrale Logistikgebäude mit den Bereichen Silolager, Sack- und Big-Bag-Befüllung, Palettenlager und LKW-Versand in Betrieb genommen. Damit konzentriert sich die eigentliche Produktionsanlage zur Stärke- und Quellschmelzproduktion zunehmend auf das westlich der Bahntrasse liegende Betriebsgelände.

Dieses wesentliche Planungsziel aus 2002 bzw. 2007, nämlich die mit den Baumaßnahmen einhergehende verkehrstechnische Entlastung des betrieblichen Altgeländes westlich der Bahntrasse konnte gemäß den Zielen der Bebauungsplanung damit zu einem bedeutsamen Teil umgesetzt werden.

Ein weiterer Schritt soll in 2017 mit dem Neubau einer Silo-Lkw-Beladung für den Versand von pulverförmigen Produkten per Silo-Lkw erfolgen. Die Beladung von Silo-Lkws für pulverförmige Endprodukte erfolgt bis heute auf dem westlich der Bahntrasse gelegenen Betriebsgelände. Der Zugang zu diesem Gelände ist für den ankommenden und abfließenden Schwerlastverkehr nur über die Spitzkehre an dem Bahnübergang Lengericher Straße an der K 44 möglich und wird durch die Situation als Sackgasse zusätzlich erschwert.

Der Verbraucherschutz ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus gerückt. Die heutigen strengen Anforderungen an Produktqualität und -sicherheit erstrecken sich über die gesamte Prozesskette, beginnend bei der Produktion, gefolgt vom Warenumschlag bis hin zur Abfüllung. Für den Bereich des Warenversandes in Silo-Lkws gelten gleiche Maßstäbe und damit technische Arbeitsschritte, wie sie bereits in dem Logistikbereich für die Verpackung der pulverförmigen Produkte in Sack- und Big-Bag-Gebinde umgesetzt worden sind. Die dazu notwendige Technik soll in einem weiteren eigenständigen Betriebsgebäude installiert werden.

Im den produzierenden Gewerbebereichen der deutschen Mühlenindustrie wie auch in der Stärkeproduktion werden für solche Aufgabenstellung aus wirtschaftlichen Gründen i.d.R. Gebäude mit einer Höhe von bis zu 50 Meter errichtet und betrieben. Im oberen Gebäudebereich werden in Silozellen die pulverförmigen Endprodukte zwischengelagert.

Unter den Silos befindet sich für die Qualitätssicherung eine Siebung und im weiteren Verlauf eine Metalldetektion mit Ausschleusung für metallische Fremdkörper sowie eine Verladeeinrichtung. Die Beladung der Silo-Lkws aus den Silozellen erfolgt nach dem Schwerkraftprinzip. Das Produkt durchläuft nacheinander die Siebung, Metalldetektion und Verladeeinrichtung. Die notwendige Technik muss senkrecht übereinander installiert werden.

Diese Anforderungen hat die Firma Hermann Kröner GmbH bereits im Verfahren im Jahre 2002 grundsätzlich eingebracht und verfolgt, sie konnten aber nur zum Teil umgesetzt werden.

Daher konnte die Umsetzung der vorgenannten technischen Schritte und Anforderungen durch die Fa. Hermann Kröner GmbH bereits bei der Planung und Umsetzung im Bereich der Produktlagerung und Verpackung in Sackgebinde und Big-Bag in dem Logistikgebäude wegen seiner Bauhöhenbegrenzung auf 26 m (108 m ü NN) nicht in der eigentlich gewünschten optimierten Ausführung erfolgen und hat die Umsetzung der Baumaßnahmen an die Grenzen technischer Machbarkeit geführt und konnte nur mit erheblichem zusätzlichen technischen und finanziellen Aufwand gelöst werden.

Für die auch nur annäherungsweise wettbewerbsfähige Umsetzung der oben beschriebenen notwendigen Anlagentechnik ist eine größere Bauhöhe für diesen Gebäudebereich daher unumgänglich.

Der Produkttransport in Silo-Lkws erfolgt größtenteils in einer Produktcharge von 25 to. Dazu werden Silo-Tankfahrzeuge mit einem Brutto-Nutzvolumen von 60 cbm und für besondere Aufgabenstellung (Produkte mit erniedrigtem spezifischem Gewicht) von 90 cbm Fassungsvermögen eingesetzt. Die Transportmenge beträgt hierbei ebenso 25 to wie in den Standardfahrzeugen. Dieser Fahrzeugtyp unterscheidet sich bauartbedingt im Vergleich zum Standardfahrzeug nur unwesentlich, die Fahrzeuglänge des Lastzuges ist ca. 1 m länger als das vergleichbare Standardfahrzeug.

Die neue Siloverladeanlage bei Firma Hermann Kröner soll für die Zwischenlagerung und Verladung und damit einhergehend Befüllung dieses Silofahrzeugtyps konzipiert werden. Produkte mit entsprechendem spez. Gewicht sind im Bereich der Sack- und Big-Bag-Befüllung im Einsatz, der Versand in Silo-Lkws bislang im Bereich der Altanlagen nicht umsetzbar.

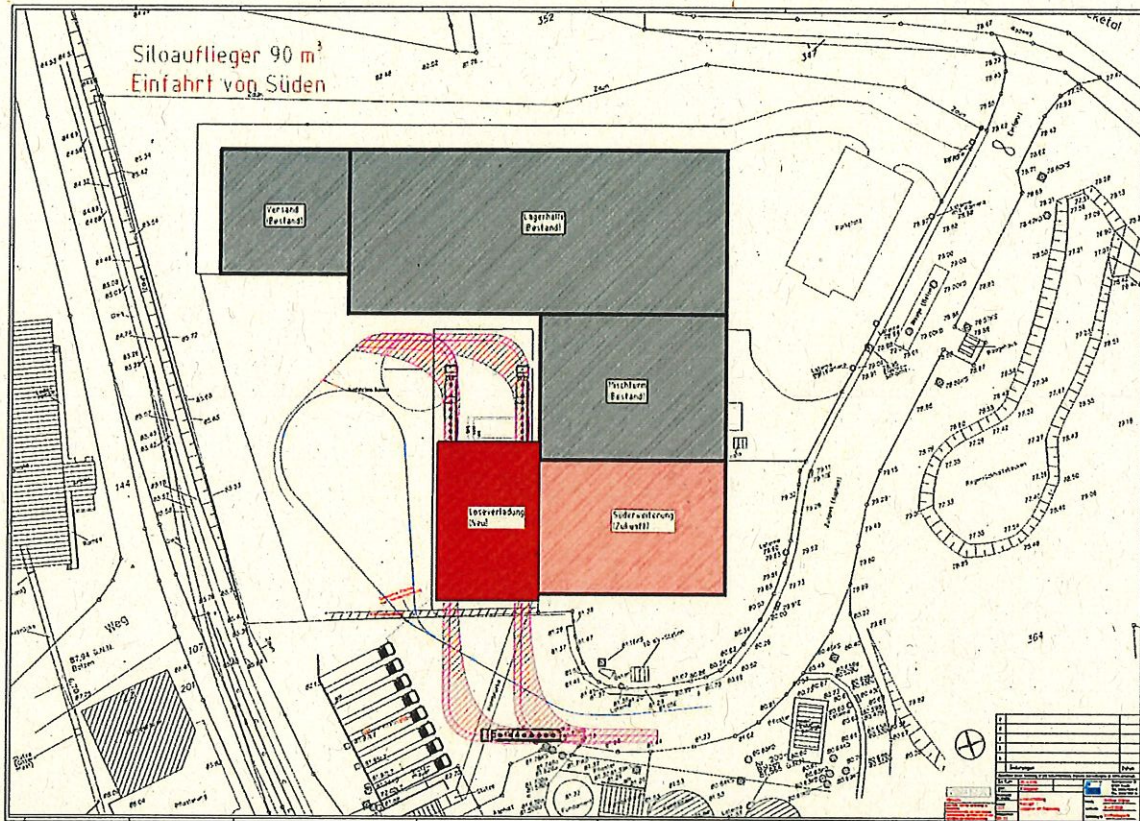
Das geplante Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 21,5 x 32 m soll im überbauten Bereich ein Silolager mit Silolagerzellen für Endprodukte im nördlichen und südlichen Gebäudeabschnitt und einen Bereich mit s.g. Siloverladezellen im mittleren Gebäudeabschnitt mit darunter senkrecht übereinander installierter Siebung, Metalldetektion mit Ausschleusung und Verladeeinrichtung beinhalten. Auf der Erdgeschosebene unter der Gesamtanlage sind vier nebeneinander liegende Fahrzeugspuren für die Silo-Lkws vorgesehen. Wegen der Produktvielfalt und zur Einhaltung und Absicherung der unterschiedlichen Produktqualitäten sind in den vier Fahrspuren insgesamt sechs Verladeeinrichtungen vorgesehen.

Die notwendige Bauhöhe des Gebäudes ergibt sich aus der Aufsummierung der baulichen Höhen der technischen Einzelaggregate. Die Siloverladezellen müssen in Abstimmung mit dem Bruttonutzvolumen der Silo-Lkws (90 cbm) ein Bruttonutzvolumen von 100 cbm erhalten. Das größere Bruttonutzvolumen ist u. A. für einen produktfreien Bereich im Silokopfraum für Messtechnik notwendig.

Die gesamte Anlagentechnik (Verladezelle, Siebtechnik, Metallerkennung mit Ausschleusung, Verladeeinrichtung) und Silo-Lkw erfordern somit eine Bauhöhe von rd. 33 m respektive 115 m ü NN. Daraus resultiert eine Überschreitung der Festlegung der maximalen Bauhöhe um rd. 7 m gemäß dem Bebauungsplan aus 2002 von 108 m auf 115 m ü NN für Teilbereiche des Betriebsgeländes.

Die Änderung der Festlegung der neuen Bauhöhe soll für das Gebäude der neuen Silo-Lkw-Beladung (Grundfläche ca. 21,5 x 32 m) und die noch mögliche Süderweiterung des Logistikgebäudes (ca. 39 x 28 m) gemäß Planvorlagen gelten – siehe rotfarbene Flächen im nachfolgenden Lageplan.

Dieses würde mit rd. 1.850 m² einen Flächenanteil von rd. 6 % des Betriebsgeländes (Sondergebiet) östlich der Bahnlinie umfassen.



Klarzustellen ist, dass die ursprüngliche Planungsprämisse von 2002 und auch von 2007, wonach die Gebäudehöhen im Bereich der Flächen östlich der Bahnlinie hinter denen des ursprünglichen Betriebsgeländes westlich der Bahnlinie zurückbleiben sollen, insoweit nicht mehr aufrecht erhalten werden kann.

Dort erreichen die Gebäude eine Höhe von rd. 110,0 m üNN, die jetzt angestrebte vorgenannte Erweiterung erreicht für die o.g. Teilflächen eine Höhe von rd. 115 m üNN.

Aus städtebaulicher Sicht, aber auch mit Blick auf die Belange des Landschaftsbildes, welches im Grundsatz ja zu den bisher geltenden max. zulässigen Gebäudehöhen geführt hat, ist eine begrenzte Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen aber vertretbar.

5 Inhalte/Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB, der Änderungsbereich beschränkt sich in der Planzeichnung auf die Fläche, in der künftig eine höhere max. zulässige Gebäudehöhe ermöglicht werden soll.

Mit dieser Änderung werden die oben beschriebenen Planungsziele für die angestrebte weitere Entwicklung der Fa. Hermann Kröner umgesetzt, auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Für einen begrenzten Teilbereich des Plangebietes ist daher eine Festsetzung erforderlich, die für die oben beschriebenen baulichen Anlagen eine Gesamtgebäudehöhe von 33 m respektive 115 m üNN zulässt.

Die textlichen Regelungen in der Fortsetzung der Festsetzungen des Ursprungsplanes sehen daher vor:

§ 1 Nutzungsregelung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Anlagen, Einrichtungen und Gebäude zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Weizenstärkefabrik stehen und diesem Betrieb dienen.

§ 2 Gebäudehöhen – Änderung und Ergänzung des § 4 des Ursprungsplanes

Der § 4 der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

Innerhalb des Plangebietes gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf m ü NN.

- Bereich östlich der Bahnlinie:

Im Bereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ist auf einer Grundfläche von 1.850 m² eine maximale Gebäudehöhe von 115 m üNN zulässig. Die ansonsten geltende max. zulässige Gebäudehöhe von 108 m üNN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf auf nur 30% der verbleibenden bebaubaren Fläche (überbaubarer Bereich des gesamten Plangebietes) realisiert werden.

Für die übrigen verbleibenden bebaubaren Flächen in diesem Bereich östlich der Bahnlinie gilt eine maximale Gebäudehöhe von 99 m üNN für weitere 40 % der überbaubaren Fläche und von 95 m üNN für die verbleibenden 30 % der bebaubaren Flächen.

§ 3 Verhältnis zum Ursprungsplan einschl. der 1. Änderung

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 (Ursprungsplan) einschl. der 1. Änderung gelten unverändert.

6 Gesamtabwägung

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird eine angemessene weitere Entwicklung der Fa. Kröner möglich, ohne die grundsätzlichen Prämissen der Höhenentwicklung der Gebäude aus den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 mit den entsprechenden Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gänzlich zu verlassen.

Zwar wird ehemals geltende Vorgabe, die Höhe der Bebauung im alten Betriebsgelände westlich der Bahn mit rd. 110 bis 111 m üNN zu unterschreiten, nicht mehr gehalten werden können, gleichwohl ist hier von einem Kompromiss zwischen wirtschaftlich gewünschten Entwicklungen und den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu sehen:

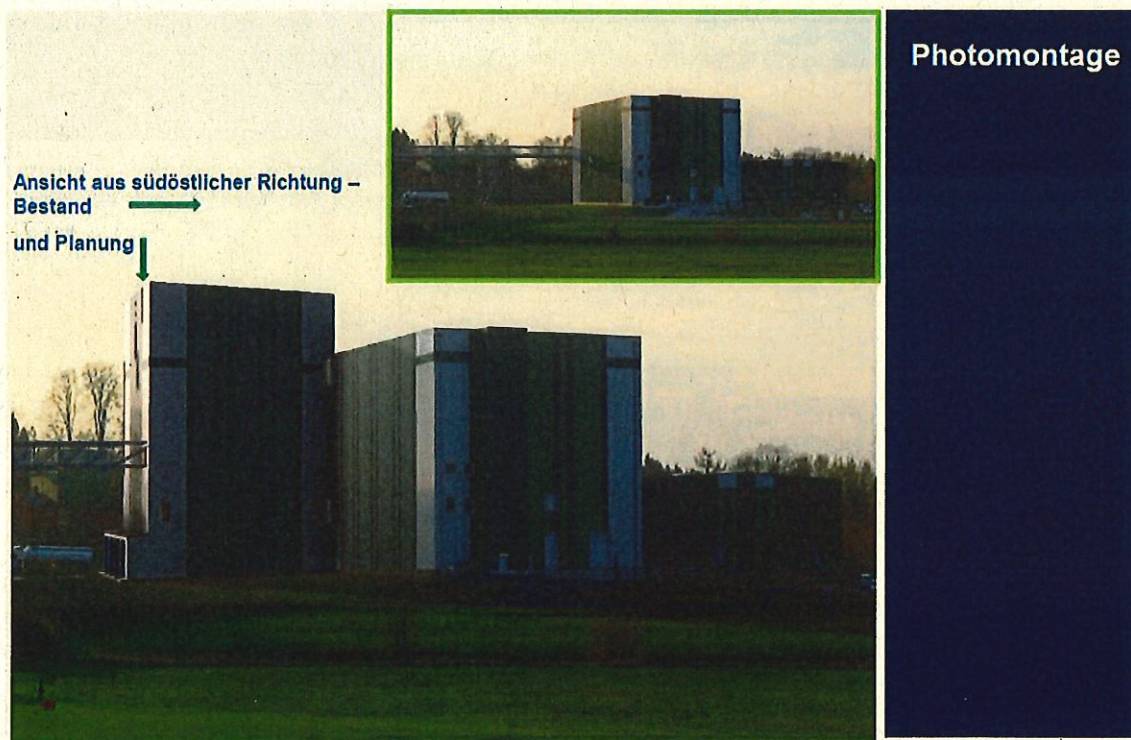
- Die üblichen Bauhöhen in der Branche bewegen sich in Größenordnungen von 50 m, diese werden hier mit 33 m mehr als deutlich unterschritten.

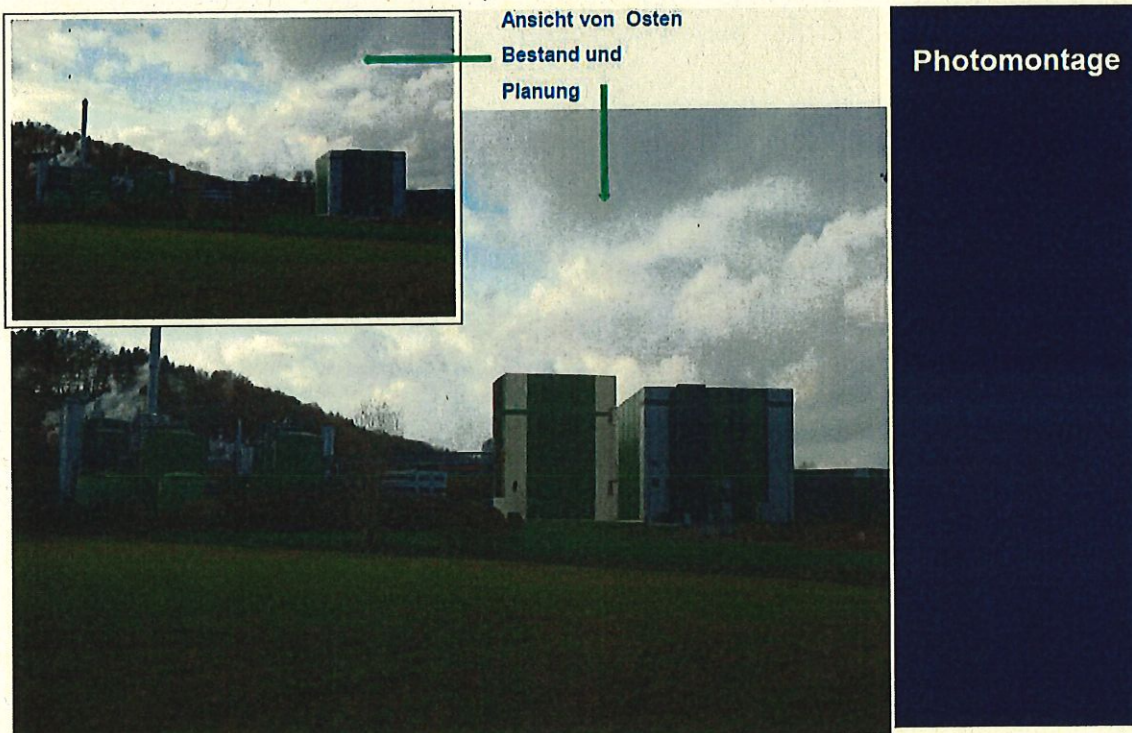
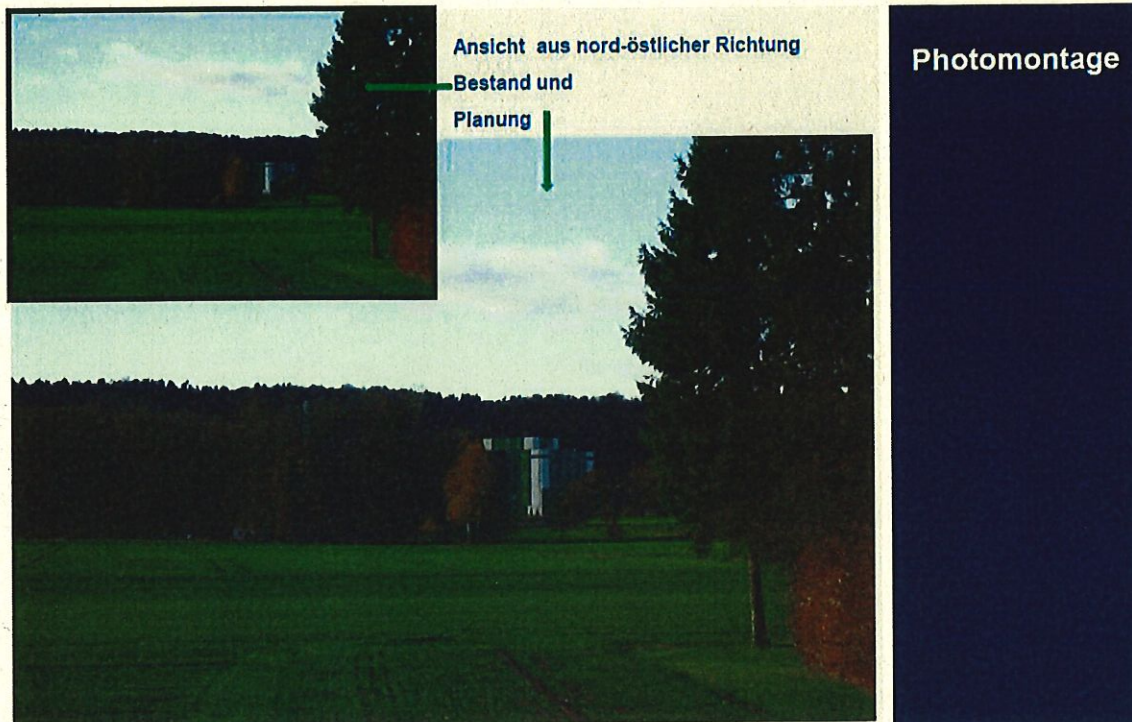
- Die bisher zulässige und nur in Teilbereichen erreichte max. zulässige Gebäudehöhe von 26 m respektive 108 m üNN wird östlich der Bahnlinie bisher nur auf rd. 6% der Grundstücksfläche erreicht, zulässig wären 40%.
- Die nunmehr vorgesehene Bauhöhe von max. 115 m üNN soll auf nur max. 6% der Grundstücksfläche östlich der Bahn (Grundstücksfläche = überbaubare Grundstücksfläche) ermöglicht werden.
- Es wird dafür allerdings auch der Umfang der max. zulässigen Gebäudehöhe von 108 m üNN auf den verbleibenden Flächen auf dann noch 30% der bebaubaren Grundstücksfläche reduziert, was bedeutet, dass insgesamt der max. mögliche Flächenumfang für eine Bebauung von 108 m üNN und darüber (jetzt 115 m) im Verhältnis zum Ursprungsplan reduziert wird.

In den nachfolgenden Grafiken ist das neu geplante Silogebäude mit der Bauhöhe von 115 m üNN visualisiert.

Hieraus wird deutlich, dass die Veränderungen gegenüber dem Gebäudebestand vertretbar sind und keine unverträglichen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild im Verhältnis zur bereits realisierten Bebauung und der ja auch bisher schon zulässigen Erweiterung der Bebauung zu konstatieren sind.

Unbestritten sind Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorhanden, hier ist aber letztlich nur zu bewerten, ob die zusätzlich 7 m höhere Gebäudehöhe für einen sehr begrenzten Teilbereich des Plangebietes als unverträglich für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten sind. Dieses wird verneint.





Letztlich ist bereits derzeit – auch ohne diese Änderung des Bebauungsplanes – zu konstatieren, dass „eine Einbindung bzw. Sichtverschattung durch vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung...“ auch bisher nicht vollständig möglich war. Dieses war aber auch schon mit Aufstellung des Ursprungsplanes und der 1. Änderung sowie der dort vorgesehenen Maßnahmen nicht erreicht worden, konnte aber auch nicht erreicht werden.

Auch ist jetzt schon für Erholungssuchende in der freien Landschaft eine Unterbrechung von Blick-beziehungen zu den östlich, südlich und westlich gelegenen Wäldern im Landschaftsschutzgebiet durch die Bebauung z.T. vorhanden, sie wird aus Sicht der Stadt nicht erst jetzt durch diese Bebauungsplanänderung bewirkt.

Die o.g. Darstellungen zeigen aber, dass hier eine vertretbare Veränderung in der Auswirkung eintritt. Hierbei ist unbedingt zu berücksichtigen, dass es hier nur um die Erhöhung der max. zulässigen Bauhöhe in einem Teilbereich geht, der dargestellt Erweiterungsbau wäre mit der gleichen Bauhöhe wie das benachbarte vorhandene Gebäude auch ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

7 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat am 21.02.2017 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung haben vom 06.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Satzung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Gemeinde Tecklenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 23 „Weizenstärkefabrik Kröner“ und der Begründung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am **23.05.2017 (voraussichtlich)** als Satzung (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

8 Erschließung – Verhältnis zum Ursprungsplan

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Die grundsätzliche bauliche Entwicklung auf den Flächen des Plangebietes, auf denen nunmehr die max. zulässige Gebäudehöhe erweitert werden soll, war bisher schon möglich, insofern ergeben sich durch diese begrenzte Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten keine zusätzlichen Anforderungen im Bereich der technischen Erschließung, auch nicht der verkehrlichen Erschließung.

9 Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 sowie der 1. Änderung ist grundsätzlich Planungsrecht für die Errichtung und den Betrieb einer Weizenstärkefabrik an diesem Standort gegeben.

Die grundsätzlichen Anforderungen des Umweltrechts einschl. Immissionsschutz und Naturschutzbelange einschl. Eingriffsregelung sind bereits über die vorliegenden Fachgutachten zum Ursprungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt. Weitere Fachgutachten liegen zu den jeweiligen baurechtlichen Zulassungsverfahren nach Bauordnung NRW oder BlmschG vor.

Soweit zu der hier geplanten Siloverladung weitere Fachgutachten erforderlich werden, werden diese ebenfalls im baurechtlichen Zulassungsverfahren vorgelegt.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Eine Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB bedarf keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB, keiner zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Dieser Bebauungsplan einschl. Begründung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Tecklenburg bearbeitet durch:

Wallenhorst, 2017-04-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 dem Rat der Stadt Tecklenburg beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 23.05.2017 vorgelegen.

Tecklenburg, den

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister

.....

STADT TECKLENBURG

Kreis Steinfurt

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

„WEIZENSTÄRKEFABRIK KRÖNER“

2. Änderung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

ABWÄGUNGSVORLAGE

Vorbemerkungen:

1. Die Nummerierung in der nachfolgenden Aufstellung der Träger öffentlicher Belange orientiert sich (weitgehend) an der Verteilerliste der Stadt Tecklenburg.
2. Zu privaten Stellungnahmen:
Private Stellungnahmen liegen nicht vor.

Bearbeitungsstand: 2017-04-24

INHALTSVERZEICHNIS

A:	Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken.....	2
3	Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) vom 30.10. 2017	2
6	LWL-Archäologie für Westfalen vom 30.03. 2017	4
B:	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken.....	5
C:	Beteiligte TÖB, die keine Stellungnahme abgegeben haben:	5

A: Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken**3 Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) vom 30.10. 2017****Stellungnahme:**

Aus der Sicht der Wirtschaftsförderung wird die Planung im Sinne der Standortsicherung als notwendige betriebliche Erweiterung begrüßt. Sie trägt auch zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Stadt Tecklenburg bei.

Aus der Sicht des Landschaftsschutzes weise ich darauf hin, dass mit Realisierung der neuen Bauhöhen die Sichtbarkeit der Fabrik im Teutoburger Wald erhöht wird. Eine Einbindung bzw. Sichtverschattung durch vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung ist dann nicht mehr möglich. Für Erholungssuchende in der freien Landschaft werden insbesondere die Blickbeziehungen zu den östlich, südlich und westlich gelegenen Wäldern im Landschaftsschutzgebiet durch die Bebauung unterbrochen.

Abwägungsvorschlag:

Die Aussage und Zustimmung der Wirtschaftsförderung des Landkreises entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen, die mit dieser Änderung des Bebauungsplanes verfolgt werden.

Zu den Auswirkungen der Planänderung mit Blick auf den Landschaftsschutz wird auf folgende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen:

Mit den Festsetzungen zur Erhöhung der max. zulässigen gebäudehöhe für einen begrenzten Teilbereich des Betriebsgeländes wird eine angemessene weitere Entwicklung der Fa. Kröner möglich, ohne die grundsätzlichen Prämissen der Höhenentwicklung der Gebäude aus den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 mit den entsprechenden Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gänzlich zu verlassen.

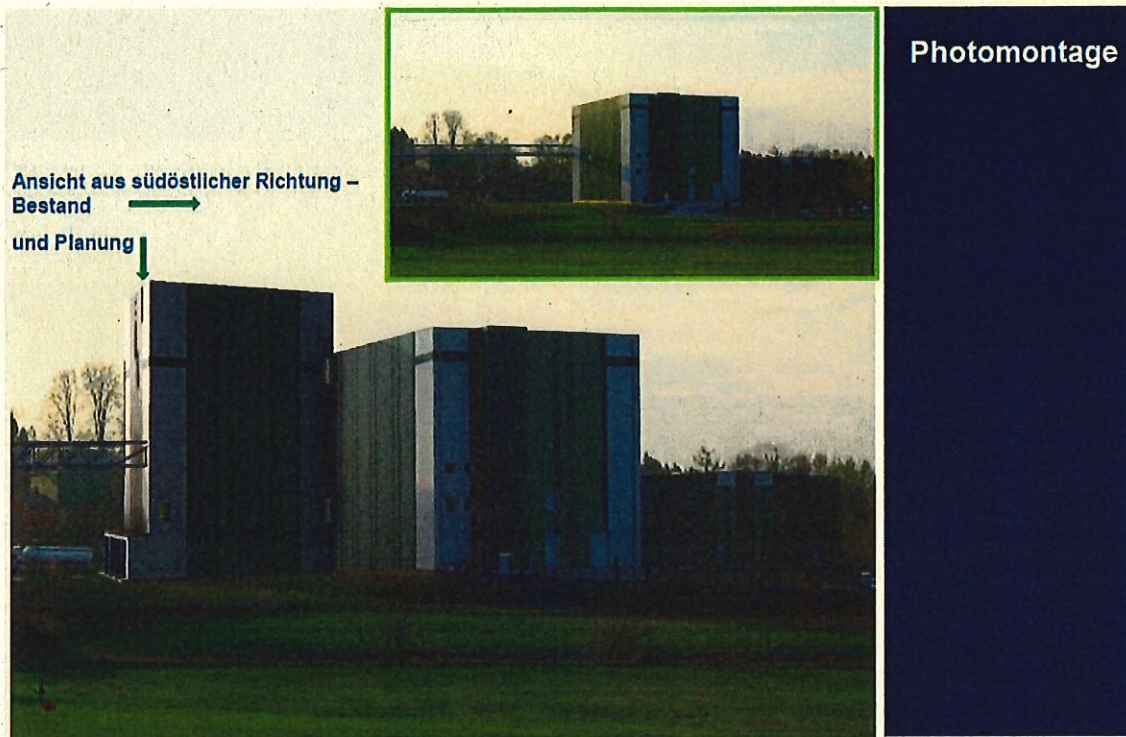
Zwar wird ehemals geltende Vorgabe, die Höhe der Bebauung im alten Betriebsgelände westlich der Bahn mit rd. 110 bis 111 m üNN zu unterschreiten, nicht mehr gehalten werden können, gleichwohl ist hier von einem Kompromiss zwischen wirtschaftlich gewünschten Entwicklungen und den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu sehen:

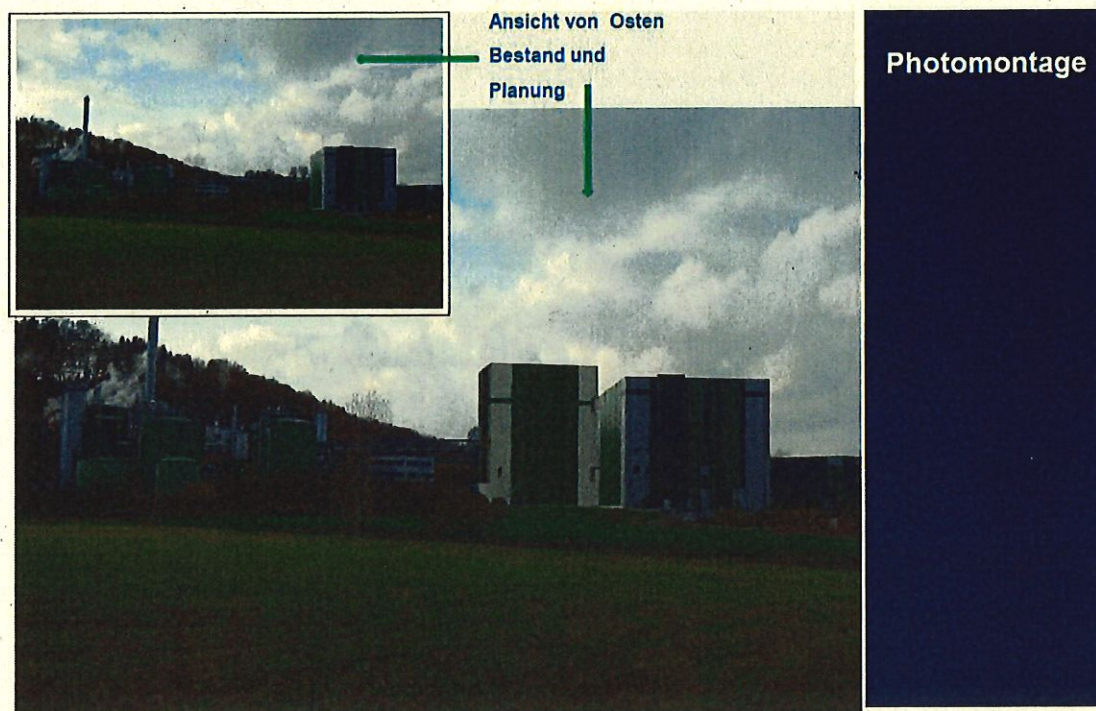
- Die üblichen Bauhöhen in der Branche bewegen sich in Größenordnungen von 50 m, diese werden hier mit 33 m mehr als deutlich unterschritten.
- Die bisher zulässige und nur in Teilbereichen erreichte max. zulässige Gebäudehöhe von 26 m respektive 108 m üNN wird östlich der Bahnlinie bisher nur auf rd. 6% der Grundstücksfläche erreicht, zulässig wären 40%.
- Die nunmehr vorgesehene Bauhöhe von max. 115 m üNN soll auf nur max. 6% der Grundstücksfläche östlich der Bahn (Grundstücksfläche = überbaubare Grundstücksfläche) ermöglicht werden.
- Es wird dafür allerdings auch der Umfang der max. zulässigen Gebäudehöhe von 108 m üNN auf den verbleibenden Flächen auf dann noch 30% der bebaubaren Grundstücksfläche reduziert, was bedeutet, dass insgesamt der max. mögliche Flächenumfang für eine Bebauung von 108 m üNN und darüber (jetzt 115 m) im Verhältnis zum Ursprungsplan reduziert wird.

In den nachfolgenden Grafiken ist das neu geplante Silogebäude mit der Bauhöhe von 115 m üNN visualisiert.

Hieraus wird deutlich, dass die Veränderungen gegenüber dem Gebäudebestand vertretbar sind und keine unverträglichen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild im Verhältnis zur bereits realisierten Bebauung und der ja auch bisher schon zulässigen Erweiterung der Bebauung zu konstatieren sind.

Unbestritten sind Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorhanden, hier ist aber letztlich nur zu bewerten, ob die zusätzlich 7 m höhere Gebäudehöhe für einen sehr begrenzten Teilbereich des Plangebietes als unverträglich für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten sind. Dieses wird verneint.





Letztlich ist bereits derzeit – auch ohne diese Änderung des Bebauungsplanes – zu konstatieren, dass *„eine Einbindung bzw. Sichtverschattung durch vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung...“* auch bisher nicht vollständig möglich war. Dieses war aber auch schon mit Aufstellung des Ursprungsplanes und der 1. Änderung sowie der dort vorgesehenen Maßnahmen nicht erreicht worden, konnte aber auch nicht erreicht werden.

Auch ist jetzt schon für Erholungssuchende in der freien Landschaft eine Unterbrechung von Blickbeziehungen zu den östlich, südlich und westlich gelegenen Wäldern im Landschaftsschutzgebiet durch die Bebauung z.T. vorhanden, sie wird aus Sicht der Stadt nicht erst jetzt durch diese Bebauungsplanänderung bewirkt. Die o.g. Darstellungen zeigen aber, dass hier eine vertretbare Veränderung in der Auswirkung eintritt. Hierbei ist unbedingt zu berücksichtigen, dass es hier nur um die Erhöhung der max. zulässigen Bauhöhe in einem Teilbereich geht, der dargestellt Erweiterungsbau wäre mit der gleichen Bauhöhe wie das benachbarte vorhandene Gebäude auch ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

Im Ergebnis der Abwägung wird aus dem vorgenannten Gründen sowie der Abwägung in der Entwurfsbegründung an dieser Planung festgehalten.

6 LWL-Archäologie für Westfalen vom 30.03. 2017

Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Abwägungsvorschlag:

Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

B: Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme vorgelegt, aber keine Bedenken und Anregungen geäußert:

	Name des Trägers	Datum der Stellungnahme
1.	Telekom Deutschland GmbH	07.04.2017
4.	Horst Marthen Städtereinigungsunternehmen GmbH & Co. KG	29.03.2017
5.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	30.03.2017
7.	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	20.03.2017
8.	Regionalforstamt Münsterland (Landesbetrieb Wald und Holz NRW)	20.03.2017
9.	Amprion GmbH	16.03.2017
10.	Gemeinde Ladbergen	06.03.2017
11.	Gemeinde Lotte	02.03.2017
12.	Stadt Lengerich	07.03.2017
13.	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	08.03.2017
14.	Bezirksregierung Münster Dez. 33	08.03.2017
15.	Handwerkskammer Münster	05.04.2017

C: Beteiligte TÖB, die keine Stellungnahme abgegeben haben:

	Name des Trägers	Datum der Stellungnahme
2.	IHK Nord Westfalen	