



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0118 vom 12.05.2011

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	12.05.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich Ia

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB sowie der erneuten Beteiligung gemäß §§ 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen wird aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I a, der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 483 tlw., 494, 541, 546, 484, 472, 549, 548, 547, 533, 535, 503, 500, 501, 77, 165. 469, 537 tlw., 536, 464 tlw., 504 tlw., 75, 130, 140 tlw. und 532 tlw. in der Flur 69 und Flurstücke 499, 500 und 501 in der Flur 65 und sind in dem beige-fügten Lageplan gekennzeichnet. Die Flure liegen in der Gemarkung Ochtrup.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abgeändert.

Sachdarstellung:

Im Stadtgebiet von Ochtrup stehen innenstadtnahe Grundstücke für Seniorenwohnanlagen nur begrenzt zur Verfügung. Um im ehemaligen Wieschebrinkpark eine Seniorenwohnanlage errichten zu können, wurde angeregt, die geplante EOC-Nutzung südlich der Laurenzstraße aufzugeben, um sie nördlich der Laurenzstraße zu konzentrieren.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich I a, „Umsetzung Rahmenplan van Delden, die geplanten 550 qm EOC-Verkaufsfläche auf der Südseite der Laurenzstraße aufzugeben, um sie in dem bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen und von der Firma OTV genutzten Böhm'schen Rundbau unterzubringen. Hierdurch erhält der nördliche Teil des ungenutzten Rundbaus eine sinnvolle Nutzung und der Erhalt des Denkmals wird auf Dauer gesichert.

In diesem Zusammenhang wird die überbaubare Fläche nach Westen ausgeweitet zur Errichtung eines Anbaus, um die Erschließung, insbesondere der Obergeschosse, zu sichern und um die durch Abriss von Anbauten beschädigte Fassade des Denkmals angemessen zu schließen.

Als Ersatz für die EOC-Nutzung ist es geplant, auf der Südseite der Laurenzstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise auszuweisen, um eine verdichtete Wohnbebauung bzw. evtl. eine Seniorenwohnanlage errichten zu können. Durch die Ausweisung einer Baulinie und eine zwingende Zweigeschossigkeit wird der Torcharakter in Verbindung mit dem EOC weiterhin aufrechterhalten und dokumentiert den Eingang in die Innenstadt von Ochtrup.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des WA-Gebietes wird eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Wasserlaufes mit der Ausweisung eines Uferstreifens zur Unterhaltung südlich der Laurenzstraße dargestellt. In diesem Zusammenhang wird der Kinderspielplatz gestrichen, da dieser Nachweis innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt. Die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche wird durch Grundflächenzahländerung von 0,8 auf 0,4 kompensiert.

Wegen der Verkehrsbelastung auf der Laurenzstraße sind bei Wohnungsbauten oder sonstigen schutzbedürftigen Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet, entsprechend dem Abstand zur Straßenachse, Schallschutzfenster in den erforderlichen Schallschutzklassen einzubauen.

Da in einem Allgemeinen Wohngebiet zur Versorgung des Gebietes dienende Läden zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören, werden die Warengruppen des EOC-Sortimentes ausgeschlossen, um eine schleichende Erweiterung des EOC zu verhindern.

Die Mischgebietsausweisung im Bereich des Turmes wird zu Gunsten einer Sondergebietsausweisung aufgegeben. Hier soll im Turm einschl. Erweiterung die Verwaltung des EOC's untergebracht werden.

Nach Abbruch des Verwaltungsanbaues hinter dem Beltmannbau wird die überbaubare Fläche mit 4-geschossiger Bebauung ersatzlos gestrichen.

Wegen der Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen werden die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da nach überschlägiger Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass die Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 01.02.2011 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach Erarbeitung der Planunterlagen sind in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 05.05.2011 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis an der Bauleitplanung beteiligt worden:

Ergebnis des Behördentermines vom 06.04.2011

Niederschrift

über den Behördetermin zur Bauleitplanung im Rahmen der Erweiterung des EOC am Mittwoch, dem 06.04.2011, 10.00 Uhr, im Café Laurenz (EOC), Laurenzstr. 55, 48607 Ochtrup

Anwesend waren:

Vertreter der Behörden/Institutionen

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter der Hütten Holding GmbH

lt. Anwesenheitsliste;

Beauftragter Architekt

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter/in der Verwaltung

lt. Anwesenheitsliste;

Erster Beigeordneter Uffelmann begrüßte die Anwesenden, stellte die Vertreter der Hütten Holding GmbH, den beauftragten Architekt sowie die Vertreter/innen der Verwaltung vor und erklärte einleitend, dass aufgrund konzeptbedingter Änderungen des EOC einige Bauleitplanänderungen erforderlich seien.

Zunächst erläuterte Architekt Denne die bereits in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 17.03.2011 (siehe Protokoll) vorgestellte Planung.

Hieran anschließend stellte Dipl.-Ing.'in Werremeier die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 vor und erklärte, dass vorgesehen sei, die geplanten 550 qm EOC-Verkaufsfläche auf der Südseite der Laurenzstraße aufzugeben, um sie in dem bisher von der Firma OTV genutzten Teil des Böhm'schen Rundbau unterzubringen. Sie wies darauf hin, dass die EOC-Nutzung nicht erweitert, sondern lediglich nördlich der Laurenzstraße zusammengeführt werde. Auf der Südseite der Laurenzstraße werde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um dort eine Seniorenwohnanlage errichten zu können.

Erster Beigeordneter Uffelmann fügte ergänzend hinzu, dass auf diese Weise der Erhalt und die Sanierung des Areals sichergestellt werde und das Gesamt-Ensemble sowohl in städtebaulicher als auch in denkmalrechtlicher Hinsicht den Besuchern ein stimmiges Bild biete.

Dipl.-Ing.'in Kurz machte deutlich, dass im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86, der bereits als Stellplatzanlage ausgewiesen sei, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 eingefügt werde. Des Weiteren werde die als Sondergebiet (SO 9) ausgewiesene Stellplatzanlage erweitert. Verbunden hiermit sei die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup dahingehend, dass gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche (S9 Sondergebiet für Stellplätze für SO 5) umgewandelt werde.

Auf Anfrage von Herrn Stanke, Regionalforstamt Münster, teilte Dipl.-Ing. Koke mit, dass die Bereiche westlich der ausgewiesenen SO 9 Fläche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 80 als Gewerbegebiet ausgewiesen seien, so dass ein Ausgleich bereits im damaligen Verfahren erfolgt sei.

Dipl.-Ing.'in Werremeier teilte mit, dass zusätzlich zu den gerade vorgestellten und den Anwesenden bereits vorliegenden Bauleitplanänderungen in Kürze die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, verbunden mit der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes, übersandt werde. Inhalt der Bebauungsplanänderung sei die ausgewiesene öffentliche Grünfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplatzfläche für das SO 5 (EOC) umzuwandeln und das vorhandene Allgemeine Wohngebiet Richtung Süden zu erweitern. Der vorhandene Baumbestand solle weitgehend erhalten werden, die Gellenbecke werde renaturiert.

Zur Frage von Herrn Höing, Industrie- und Handelskammer zu Münster, ob es sich bei den ausgewiesenen Stellplatzflächen um sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung handle, erklärte Dipl.-Ing. Koke, dass die Flächen als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Stellplätze ausgewiesen würden.

Erster Beigeordneter Uffelmann fügte hinzu, dass eine ausschließliche Nutzung durch das EOC ist nicht vorgesehen sei, so dass die Stellplätze auch für das Schulzentrum genutzt werden können, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Stellplatzanlage nördlich des Schulzentrums zukünftig als Busbahnhof in Anspruch genommen werden soll.

Auf Anfrage von Herrn Albers, Stadt Steinfurt, teilte Thomas Dankbar mit, dass – einschließlich des Bestandes - ca. 65 Ladeneinheiten entstehen würden. Die Verkaufsflächen bezifferte Herr Dankbar auf ca. 50 bis zu 799 m² entsprechend dem städtebaulichen Vertrag.

Herr Bucker, Kreis Steinfurt, wies darauf hin, dass im Rahmen der Beteiligung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 die Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Situation noch nicht vorgelegt worden sei und bat um entsprechende Abstimmung vor der öffentlichen Auslegung.

Thomas Dankbar teilte auf Anfrage von Herrn Albers, Stadt Steinfurt, mit, dass als Eröffnungstermin der 31.03.2012 vorgesehen sei.

Erster Beigeordneter Uffelman ergänzte hierzu, dass städtischerseits vorgesehen sei, vorab einen Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich Laurenzstraße/Lortzingstraße/Postdamm zu errichten.

Zum Bauleitplanverfahren der Stadt Gronau erläuterte Erster Beigeordneter Uffelman auf Anfrage, dass die Stadt Gronau den Bebauungsplan Nr. 130 „Inselpark Gronau“ bekanntlich in Kraft gesetzt habe und seitens der Stadt Ochtrup konsequenterweise zur Zeit geprüft werden, ob hiergegen im Wege des Normenkontrollverfahrens vorgegangen werde.

Abschließend bedankte sich Erster Beigeordneter Uffelman bei allen Beteiligten und wies darauf hin, dass für Rückfragen zur Bauleitplanung die Mitarbeiter/innen des Fachbereiches für Planen und Bauen jederzeit zur Verfügung stehen.

Ende: 10.50 Uhr.

Für die Richtigkeit:
gez. Hartmann

Wehrbereichsverwaltung vom 31.03.2011

Text der Stellungnahme:

Zu o.a. Vorhaben habe ich mit Schreiben vom 10.02.2010 zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich I a – Rahmenplan van Delden – dahingehend Stellung genommen, dass für Um-, Zu- und Neubauten bis 32 m über Grund aus militärischer Sicht keine Bedenken bestehen. Diese Stellungnahme halte ich aufrecht.

Nach dem Protokollbuch vom 25.03.2010 auf Seite 160 wurde meine Aussage so gewertet, dass derartige Bauhöhen nicht erreicht werden. Sollten sich diesbezüglich nach dem Erörterungstermin andere Erkenntnisse ergeben, die diese Bauhöhe überschreiten, bitte ich, mich erneut zu beteiligen.

Am Erörterungstermin, Mittwoch, den 06.04.2011, werde ich nicht teilnehmen, bedanke mich aber für Ihre Einladung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bauhöhe von 32 m über Grund wird in Anbetracht der festgesetzten Geschosse auch unter Berücksichtigung etwaiger Aufbauten nicht überschritten.

Wehrbereichsverwaltung West vom 11.04.2011

Text der Stellungnahme:

Das vorgesehene Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich (ZB schwarz) des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Somit handelt es sich um einen Fall nach § 18a LuftVG.

Auf die Formulierung des § 18a LuftVG, die nach Auffassung des Bundesministeriums der Verteidigung ein materielles Bauverbot beinhaltet, solange die Zustimmung der BAFS und Flursicherungsorganisation nicht vorliegt, mache ich aufmerksam. Für militärische Flugplätze treten anstelle der BAFS und der Flugsicherungsorganisation nach § 30 (2) Satz 4 LuftVG Behörden der Bundesverwaltung. Für das Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Wehrbereichsverwaltung West mit Sitz in Düsseldorf.

Grundsätzlich bestehen gegen die o.a. Planungen aus militärischer Sicht keine Bedenken.

Sofern jedoch in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben - Bauhöhen von 50 Metern über Grund und mehr erreicht werden sollten, bitte ich mir die entsprechenden Bauvoranfragen/Bauanträge zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bauhöhe von 50 m über Grund wird in Anbetracht der festgesetzten Geschosse auch unter Berücksichtigung etwaiger Aufbauten nicht überschritten.

Kreis Steinfurt, Planungsamt, vom 29.04.2011

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planungsverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Auf der Plangebietsfläche südlich der Laurenzstraße wurde aktuell ein Gehölzbestand mit teilweise alten Bäumen im Hinblick auf die geplante Nutzung beseitigt.

In der 78. Flächennutzungsplanänderung, aus der sich der vorliegende Bebauungsplan entwickelt hat, wurde u.a. ausgeführt, dass die in NRW streng geschützte Zwergfledermaus dem betroffenen Planbereich zuzuordnen ist.

Es ist daher eine artenschutzspezifische Aussage zu den Auswirkungen der Beseitigung des Großbaumbestandes auf die Fledermauspopulation erforderlich.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

In das öffentliche Gewässer Gellenbecke wurden früher textile Abwässer geleitet, durch die die Sedimente des Gewässers ggf. noch heute belastet sein könnten. Untersuchungen des Oberlaufs wiesen unter anderem Schwermetallbelastungen nach. Es besteht somit ein hinreichender Verdacht auch für den nun in den Bebauungsplan einbezogenen Bachabschnitt.

Das Bebauungsplangebiet östlich der Verlängerung des Böhm'schen Rundbaus (ehem. OTV-Gelände) wurde bis dato nicht untersucht. Die Fläche wurde nicht als „Altlast“ gekennzeichnet, obwohl sie zur Betriebsfläche der ehem. Fa. Laurenz bzw. van Delden gehörte und im hiesigen Kataster registriert ist.

Für den Grundstücksteil nördlich der Verlängerung des Böhm'schen Rundbaus liegen mit Ausnahme des Bereiches einer ehem. Waage Gutachten, die im Zuge des Abbruches ehem. Produktionsgebäude begleitend angefertigt wurden, vor.

Die erwähnten Bereiche, für die keine Untersuchungen vorliegen, sind durch weitere Bodenaufschlüsse zu untersuchen. Art und Umfang sollte mit der unteren Bodenschutzbehörde vorab abgestimmt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Zu Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Anregung berücksichtigt.

In der Begründung zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 durchgeführt wurde, sind Aussagen zum Vorkommen der Zwergfledermaus im Planbereich südlich der Laurenzstraße gemacht worden. Bei einer faunistischen Untersuchung bezüglich des Fledermausvorkommens durch das Büro für angewandte Ökologie Dense + Lorenz, Osnabrück, für den benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 aus dem Jahr 2006 wurde dem Baumbestand im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 (südlich der Laurenzstraße) ein Zwergfledermausvorkommen nachgewiesen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Planung (78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80) von keinem gravierenden Eingriff in die Fledermauspopulation auszugehen ist, da ein Teil

des Gehölzbestandes erhalten bleibt. Im Übrigen handelt es sich um eine in Ochtrup häufig vorkommende Art.

Bereits zur Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 wurde die dort als Sondergebiet 5 ausgewiesene Fläche südlich der Laurenzstraße (nach der jetzigen Planung WA) noch im Jahr 2010 baureif gemacht und dabei gerodet. Diese Maßnahmen als Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 wurden im Zuge des Planverfahrens zur 6. Änderung eingehend untersucht und abgewogen.

Die jetzige Planung lässt keinen weiteren Eingriff in den Baumbestand erwarten. Die noch bestehende Baumreihe innerhalb der Straßenverkehrsfläche entlang der Laurenzstraße ist durch die textlichen Festsetzungen geschützt. Der Baumbestand im Bereich der Gellenbecke befindet sich auf Grundstücken, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind und im Eigentum der Stadt verbleiben.

Die Planung wird also keinen weiteren Eingriff in den Baumbestand nach sich ziehen, so dass eine Gefährdung für die Fledermauspopulation insoweit ausgeschlossen werden kann. Auch durch die anstehenden Baumaßnahmen ist kein mehr als nur unerheblicher Eingriff in die Fledermauspopulation zu erwarten.

Der Punkt 9.8 Bauleitplanung und Umweltschutz der Begründung wird um folgenden Wortlaut ergänzt:

"Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung des Fledermausvorkommens südlich der Laurenzstraße (Büro für angewandte Ökologie Dense und Lorenz, Osnabrück, 2006) wurde dem Planbereich die Zwergfledermaus zugeordnet. Ein mehr als nur unerheblicher Eingriff in die Fledermauspopulation ist nicht zu erwarten, da die Planung keinen weiteren Eingriff in den Gehölzbestand nach sich zieht. Im Übrigen handelt es sich um eine in Ochtrup häufig vorkommende Art."

Zu Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Bedenken zurückgewiesen.

Das Gewässer Gellenbecke im südlichen Planbereich ist im nördlichen Verlauf auf einer Länge von ca. 35 m verrohrt und verläuft erst im südlichen Bereich auf einer Länge von ca. 20 m in einem reduzierten natürlichen Bachbett. Ein möglicher Eintrag von Schwermetallen im nördlichen Bereich außerhalb der Kanalsohle ist unwahrscheinlich. Im anschließenden offenen Bachlauf konnten Reste von Belastungen auch in angrenzenden Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Das Büro Dr. Schleicher und Partner hat daher die Sedimente im Bachlauf und die Böden in den angrenzenden Böschungen untersucht und kommt zusammenfassend zu der Aussage, dass eine Grundbelastung, wie sie für die ehemalige Ableitung textiler Abwässer üblich ist, nur in Spuren nachgewiesen werden konnte.. Aufgrund der Analyseergebnisse kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Belastungsniveau der Kategorie Z1 zugeordnet werden kann.

Eine Gefährdung für den Bereich des Gewässers selbst und auch das angrenzende WA-Gebiet ist hier nicht erkennbar.

Um den Baumbestand zu schonen, wird auf eine Aufhebung der Verrohrung verzichtet. Die Begründung wird angepasst.

Östlich des Rundbaus befindet sich die ehemalige Etikettierung.

Die angesprochene Fläche ist zur Zeit vollständig versiegelt. Im Rahmen der EOC Erweiterung ist nach Abbruch des Gebäudes östlich des Rundbaus ebenfalls wieder eine Vollversiegelung geplant.

Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Schleicher + Partner eingeholt. Nach dieser Stellungnahme bestehen keine Anhaltspunkte, die der geplanten Nutzung widerspre-

chen. Die Altlast kann hiernach im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ordnungsgemäß berücksichtigt werden.

In Absprache mit dem Kreis Steinfurt, Umweltamt, wird eine Kennzeichnung als Altlastfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stadtwerke Ochtrup vom 02.05.2011

Text der Stellungnahme:

Auf der Baufläche an der südlichen Seite der Laurenzstraße wurde den Stadtwerken Ochtrup vom bisherigen Investor eine Parzelle zur Verfügung gestellt.

Hier soll eine zusätzliche Gasdruckregelanlage entstehen. Sie dient zur Unterstützung der innerstädtischen Gasversorgung.

Wir bitten Sie, die Planungen mit zu berücksichtigen. Einen Lageplan sowie eine Rohrnetzskizze haben wir beigelegt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Im Hinblick auf § 14 Abs.2 BauNVO erscheint eine besondere Ausweisung nicht notwendig.

Bezirksregierung Münster vom 04.05.2011

Text der Stellungnahme:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt, durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes eine Veränderung der Aufteilung des Baugebietes für die Errichtung bzw. Erweiterung des Euregio-Outlet-Center (EOC). Dabei wird das Sondergebiet südlich der Laurenzstraße zugunsten einer zusätzlichen überbaubaren Sondergebietsfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die bisher gültige Gesamtverkaufsfläche von 11.500 qm wird dabei nicht verändert.

Die Ziele der Raumordnung werden durch diese Veränderungen nicht berührt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Schallschutz:

Der Investor hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung dem Plangeber ein Schallgutachten zur Verkehrslärmeinwirkung auf die südlich der Laurenzstraße gelegenen Bauflächen vorgelegt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet überschritten werden und die im Bebauungsplanentwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 aufgenommenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz nicht ausreichend sind.

Das Schallschutzkonzept des Bebauungsplanes durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten kann dabei beibehalten werden, wird aber näher bestimmt und ausdifferenziert.

In Absprache mit dem Gutachter wird die Bauzone I auf eine Tiefe von 25 m auf 35 m zur Straßenachse der Laurenzstraße verbreitert und durch folgende textliche Festsetzung näher bestimmt:

„Innerhalb einer Fläche von 35 m südlich der Laurenzstraße, gemessen von der Fahrbahnmitte, sind bei Umfassungsbauteilen, die dieser Straße zugewandt sind (in der Grundrissprojektion parallel oder in einem Winkel von +/- 100° zur Straßenachse stehen), folgende Vorkehrungen zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu treffen:

- Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, andere raumumschließende Bauteile) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büros, Praxen, Wohnanlagen u.ä. müssen ein erforderliches Schalldämmmaß, sprich $R'_{w, res}$, von mind. 35 dB (A) aufweisen. Fenster von Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit von 45 dB (A) überschritten werden, sind mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.
- Wohnungen zugeordnete, unabgeschirmte Freiflächen wie Balkone, Loggien und Freisitze sind in diesen Gebäudefronten nicht zulässig, wohl aber allseits umschlossene und damit lärmgeschützte Wintergärten oder vergleichbare Einrichtungen.
- Freiflächen und Ruhebereich im WA-Gebiet müssen so abgeschirmt werden, dass dort die Orientierungswerte (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.“

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. die Vorlage des Schallgutachtens zu einer Überarbeitung des Planwerkes führt. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung, die in diesem Zusammenhang erstellt wurde, war eine Anpassung der Planung und eine in dieser Hinsicht erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) Satz 4 BauGB erforderlich, die vom Ausschuss für Bauen und Planen am 10.05.2011 beschlossen wurde.

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 11.05.2011 bis 12.05.2011:

Einwendungen zu den geänderten Festsetzungen wurden weder von den beteiligten Behörden noch vom Investor erhoben.

Umweltrelevanz:

Die Entstehung abwägungsrelevanter Umweltbelange lässt sich durch die Umplanung von der 6. zur 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht feststellen. Der Versiegelungsgrad reduziert sich durch die geänderte Planung von 80 % auf 40 % (Änderung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4). Der ursprünglich ausgewiesene Kinderspielplatz befindet sich im Planungsstadium, so dass dort die Überplanung des Gesamtgebietes durch die 7. Änderung noch nicht zu Biotopverlusten oder – beeinträchtigungen führt.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Planverfahrens werden aus dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) finanziert.

Generationengerechtigkeit:

Durch die mögliche Realisierung einer Seniorenwohnanlage im WA-Gebiet soll ein Zeichen für Senioren gesetzt werden bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit der Geschäfte im EOC's und der herangewachsenen Innenstadt. Die geplante bauliche Inanspruchnahme der bereits historisch bebauten Bereiche verhindert den weiteren Flächenverbrauch baulich unbelasteter Flächen. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur führt zu einer Optimierung bereits getätigter Investitionen und belastet nicht die nachfolgenden Generationen.

Im Auftrage:

Koke