



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0202 vom 15.09.2011

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	20.09.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Baugebiet nördlich des Schulzentrums", Teilbereich II

hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

Dem vorgelegten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet nördlich des Schulzentrums“, Teilbereich II, wird zugestimmt. Es wird beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teilbereich II, einschließlich Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teilbereich II, umfasst die Flurstücke 340, 502, 503, 67 tlw. und 179 tlw., Flur 65, Gemarkung Ochtrup.

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

Sachdarstellung:

Inhalt der Änderung ist, 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.

Hiernach ist es geplant, im Rahmen der Erweiterung des EOC das Stellplatzangebot für Besucher zu verbessern. Eine ausschließliche Nutzung durch das EOC ist nicht vorgesehen, 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.

Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten werden, um den Fledermausbestand nicht zu beeinträchtigen. Das vorliegende Gutachten zum damaligen Planverfahren wurde insbesondere bezogen auf die Umplanungen überarbeitet bzw. ergänzt. Im Bereich der Gellenbecke sind Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Restfläche der öffentlichen Grünanlage soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und in diesem Zusammenhang die überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes angepasst werden.

Die Prüfung der Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung zu dem Bauleitplan eingegangen sind, macht eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen notwendig. Den Anregungen des Kreises Steinfurt bezogen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wird demnach entsprochen (siehe auch Ergebnis der Prüfung). Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist somit eine erneute Offenlegung bzw. eingeschränkte Beteiligung durchzuführen, da der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt werden soll.

I.) Verfahrensübersicht

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (8) BauGB | am 01.02.2011 |
| - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 1 (8) BauGB i.V. mit § 2 (1) und § 3 (1) BauGB | am 18.05.2011 |
| - Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 1 (8) BauGB i.V. mit § 2 (1) und § 3 (1) BauGB | am 18.05.2011 |
| - Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB | vom 23.05.2011
bis 24.06.2011 |
| - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (1) BauGB | vom 19.05.2011
bis 24.06.2011 |
| - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am 14.07.2011 |
| - Bekanntmachung des öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | am 29.07.2011 |
| - Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | vom 08.08.2011
bis 08.09.2011 |
| - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | vom 05.08.2011
bis 08.09.2011 |

II.) Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.08.2011 bis 08.09.2011

Ein Ehepaar von der Hellstiege vom 07.09.2011

Text der Stellungnahme:

Bereits am 15.02.2011 und am 17.06.2011 haben wir unsere Bedenken zum geplanten Parkplatz und die Bebauungsplanänderung Nr. 29, Teilbereich II schriftlich eingereicht.

Auch heute halten wir unseren Widerspruch aufrecht:

Der geplante Parkplatz soll bis auf 1,5m an unsere Grundstücksgrenze herangehen, lediglich durch einen Zaun und eine Bepflanzung getrennt. Einen wirksamem Schutz gegen Lärm und andere Belastungen können wir hierdurch nicht erkennen.

Auch ist uns bis heute nicht bestätigt worden, dass auf dem geplanten Parkplatz eine Nutzungsmöglichkeit für öffentliche Veranstaltungen wie Flohmarkt, Kirmes, Musikveranstaltungen etc. nicht stattfinden werden.

Das erstellte Lärmgutachten würde diese "außergewöhnlichen" Belastungen NICHT abdecken.

Wir behalten uns vor das aktuelle Lärmgutachten nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Parkplatzes mit realen Werten überprüfen zu lassen.

Das erstellte Lärmgutachten bezieht sich außerdem auf die "Entfernung der geschlossenen Fenster" unseres Hauses zum geplanten Parkplatz, nur gehört zu unserem Grundstück auch eine intensive Nutzung der Terrasse und Gartenanlage. Unser Erholungswert wird durch die Lärmbelastung etc. drastisch reduziert.

Der Bachlauf soll verbreitert werden. Die Entwässerung des geplanten Parkplatzes soll über den neuen Bachlauf erfolgen.

Wie werden Sie unser Anwesen gegen Überflutungen und Schäden absichern. Werden doch die Regenmassen in Zukunft nicht weniger werden und gab es doch in der Vergangenheit bereits Überschwemmungen durch den Teil, den die heutige Wiese nicht aufnehmen konnte.

Auch erwarten wir durch die extreme Nähe zum Parkplatz eine Wertminderung für unser Anwesen. Diese können wir nicht akzeptieren.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Ehepaars vom 14.07.2011 wird verwiesen.

Die geplante Stellplatzfläche wird im Norden mit einem 1,50 m breiten Pflanzgebot abgegrenzt. Im Vorfeld der Planung wurde ein Gutachten zur Lärmentwicklung der geplanten Stellplatzanlage auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch das Büro Uppenkamp +Partner, Ahaus, erstellt. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an den untersuchten Immissionsorten parallel zur Hellstiege und zur Lindhorststraße unterschritten bzw. eingehalten werden. Dabei würde der geringe Abstand der Stellplatzanlage zu dem Grundstück der Bedenkenträger berücksichtigt. Das Büro Uppenkamp + Partner macht zu den Bedenken folgenden Anmerkungen:

Im Rahmen der Bauleitplanung wird zur Überprüfung der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes die TA Lärm als Beurteilungsgrundlage des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens berücksichtigt. Gemäß TA Lärm liegt der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raumes. Eine Berücksichtigung des Freiraumes ist nicht vorgesehen. Im vorliegenden Fall wird zwar im hinteren Gartenbereich der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete überschritten, da jedoch der für Mischgebiete weiterhin eingehalten wird, sind hier auch im Außenbereich (Garten) weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben.“

Inhalt der geplanten ökologischen Verbesserungsmaßnahmen an der Gellenbecke auf der Fläche, die im Bebauungsplan als „Uferrandstreifen“ gekennzeichnet ist, ist unter anderem eine Aufweitung und teilweise Verlegung des Gewässers und eine Regenwasserrückhaltung, so dass die Aufnahme des bisherigen Durchflusses sowie die prognostizierten Ableitungen der Stellplatzanlage berücksichtigt werden. Überflutungen der angrenzenden Bereiche sind daher eher unwahrscheinlich; es handelt sich vielmehr um eine Verbesserung der bestehenden Situation.

Sonderveranstaltungen auf der Stellplatzfläche sind nicht geplant und bedürfen einer ordnungsbehördlichen Genehmigung, die dann unter Umständen Auflagen zu den Modalitäten der Veranstaltung beinhaltet.

Eine Wertminderung kann aus den vorgebrachten Aspekten nicht abgeleitet werden (siehe Abwägung Einhaltung der Grenzwerte). Der Planung sind Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Plangebietes, bezogen auf seine stadtgeografische Lage sowie aktuelle Nutzung und Folgenutzung, das Ergebnis der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung sowie seine ökologische Bedeutung vorausgegangen.

Dabei stellt das Plangebiet und die Ausweisung als Stellplatzanlage für das EOC nur einen Teil einer umfangreichen Neuorganisation und Herrichtung standortnaher Bereiche für den ruhenden Verkehr dar. Die geplante Erweiterung des EOC und die damit verbundenen Maßnahmen basieren auf folgenden Zielen, wie sie bereits in früheren Bauleitplanverfahren benannt wurden und weiter verfolgt werden:

- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität
- Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt
- Erhaltung und nachhaltige Nutzung der Baudenkmale
- Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen
- sinnvolle Nutzung vorhandener Flächenressourcen in integrierter Lage

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Änderungsplanung entstanden und abgestimmt worden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wird an anderer Stelle favorisiert.

III.) Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.08.2011 bis 08.09.2011

Wehrbereichsverwaltung West vom 24.08.2011

Text der Stellungnahme:

Das vorgesehene Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich (ZB schwarz) des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Somit handelt es sich um einen Fall nach § 18 a LuftVG. Auf die Formulierung des § 18 a LuftVG, die nach Auffassung des Bundesministeriums der Verteidigung ein materielles Bauverbot beinhaltet, solange die Zustimmung der BAFS und Flugsicherungsorganisation nicht vorliegt, mache ich aufmerksam. Für militärische Flugplätze treten anstelle der BAFS und der Flugsicherungsorganisation nach § 30 Abs. 2 Satz 4 LuftVG Behörden der Bundeswehrverwaltung. Für das Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Wehrbereichsverwaltung West mit Sitz in Düsseldorf.

Grundsätzlich bestehen gegen die o.a. Planungen (Verkehrsflächen, Stellplätze, Wohn- und Mischgebiet bis 14 m Firsthöhe) aus militärischer Sicht keine Bedenken.

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

Für Bauhöhen von 30 bis 50 m über Grund sind mir nach Fertigstellung der Bauwerke die genaue Lage mit Koordinatenangabe und der genauen Bauhöhe mitzuteilen, um das militärische Höhenkataster fortzuführen.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 518 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis über die Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauhöhe von 30 - 50 m über Grund wird in Anbetracht der festgesetzten Geschosse auch unter Berücksichtigung etwaiger Aufbauten nicht überschritten.

Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet für Stellplätze und Allgemeines Wohngebiet wird die angegebene absolute Bauhöhenbegrenzung nicht erreicht und daher sind Beeinträchtigungen des militärischen Nachttiefflugsystems nicht zu befürchten. Inwieweit durch den Hinweis spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr ausgeschlossen werden, kann nicht beurteilt werden.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 25.08.2011

Text der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 05. August 2011 nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 01. Juni 2011 Stellung genommen. Weiterhin bestehen keine Bedenken, wir verweisen jedoch auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3. Wir bitten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Dies betrifft die Bepflanzung an der Lortzingstraße.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Auswahl der Baumart sowie der Baumstandorte orientiert sich an dem angesprochenen Merkblatt.

Kreis Steinfurt, Planungsamt vom 09.09.2011

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege (siehe Anlage) wie folgt Stellung:

Die Festsetzung Nr. 2.1.1 ist auch auf Brutvögel auszudehnen. Die Fällzeit ist daher auf den Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar zu begrenzen. Weiterhin sind die Baumhöhlen nicht nur auf einen Besatz von Abendseglern zu kontrollieren, sondern insgesamt auf Fledermäuse und Vögel.

Damit die ökologische Funktion für die betroffenen Fledermäuse und Vögel im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleiben kann, ist die Festsetzung Nr. 2.2.1 Satz 2 zu konkretisieren. Bei Verlust von Bäumen und Sträuchern sind die Bäume durch gleichartige Hochstämme und die Sträucher durch gleichartige Sträucher zu ersetzen.

Die Festsetzung Nr. 2.2.3 ist aufzuheben. Die Möglichkeit von 5 Zufahrten je 4 m innerhalb der festgesetzten Gehölzflächen würde die leitlinienhafte Heckenstruktur stark beeinträchtigen. Die Wirksamkeit der ökologischen Funktion der Quartiere und Jagdräume im räumlichen Zusammenhang ist nicht mehr sichergestellt.

Der Bau einer Wohnstraße, wie die im Plan dargestellte innerräumliche Erschließung im WA, ist möglich.

Als Hinweise sind hinzuzufügen,

- dass für die Abrissgenehmigung der Hofgebäude eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist, #
- dass die artenschutzrechtliche Prüfung nur eine Gültigkeit von 7 Jahren hat.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

2.1.1 Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Baumfällarbeiten nur im Zeitraum von November bis Februar zu lässig. Unmittelbar vor dem Fällen sind Baumhöhlen und Kronenbereiche auf den Besatz mit Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen erst nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Steinfurt, einzuleiten.

2.2.1 Im Planbereich stehen Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen, die zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind. Bei Verlust von Bäumen und Sträuchern sind die Bäume

durch gleichartige Hochstämme und die Sträucher durch gleichartige Sträucher zu ersetzen. Der Charakter des vorhandenen Bewuchses ist aufrecht zu erhalten.

Die Festsetzung 2.2.3 wird gestrichen.

Unter wichtige Hinweise wird folgender Wortlaut aufgenommen:

Für die Abrissgenehmigung der Hofstelle ist eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Die Prüfung hat nur eine Gültigkeit von 7 Jahren.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht sowie eine Ökobilanz gefertigt und mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die EOC-Erweiterung und die hiermit verbundene Anlegung zusätzlicher Stellplätze sichert auch für künftige Generationen Arbeitsplätze und stellt einen weiteren Beitrag zur Stärkung der Innenstadt dar.

Im Auftrage:

Koke