



**ÖFFENTLICH**

DN.: 2011/0090 vom 01.07.2011

| Beratungsfolge                 | Termin     | Beratungsstatus |
|--------------------------------|------------|-----------------|
| Ausschuss für Planen und Bauen | 14.07.2011 | beschließend    |

Sichtvermerke

|    |    |      |  |
|----|----|------|--|
| BM | EB | FB I |  |
|    |    |      |  |

**Beratungsgegenstand**

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

**hier: Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) 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 § 3 (2) BauGB 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 rechtskräftigen 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.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 01.02.2011 ist der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gefasst worden.

Noch vor Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

#### **Anlieger der Hellstiege vom 15.02.2011**

##### Text der Stellungnahme:

Wir sind Anwohner der Hellstiege, Flurstück 65. Dieses Grundstück grenzt an die Fläche der geplanten Parkplatzfläche für das EOC, welcher nördlich des Schulzentrums entstehen soll.

Den Planungen hierzu konnten wir entnehmen, dass der Parkplatz bis auf 1,50 m an unser Grundstück reichen soll und zu unserer Seite keinerlei Lärmschutz geplant ist. Hierdurch sehen wir eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität auf unserem Grundstück.

Des weiteren haben wir große Bedenken, dass die Entwässerung der Parkplatzfläche in den angrenzenden Bach sinnvoll ist. Haben wir doch in der Vergangenheit schon des Öfteren die jetzige Wiese und angrenzende Grundstücke „unter Wasser“ gehabt.

Wir bitten Sie, dieses bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

##### Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die geplante Stellplatzfläche wird im Norden (zum Flurstück 65) 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. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet auf der Hofstelle Herbering empfiehlt das Gutachten die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Nutzungsgrenze zwischen Stellplatzanlage und Wohngebiet zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

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. Die geplanten Maßnahmen stellen eine Verbesserung zur aktuellen Situation dar.

#### **Anlieger der Hellstiege vom 25.03.2011:**

##### Text der Stellungnahme:

Zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir im Rahmen der öffentlichen Beteiligung und aus privaten Gründen Stellung nehmen.

Auf Bitten der Stadtverwaltung hin haben wir kürzlich unsere große Pferdewiese und einen für jedermann zugänglichen Weg direkt an unserem Wohnhaus vorbei an die Hütten Holding verkauft. Damit haben wir, wie wir meinen, einen wichtigen und in jeder Hinsicht nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Unterstützung des EOC-Projektes und damit u.a. zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geleistet.

Durch die Veräußerung der Fläche ist uns eine ca. 4,5 Morgen große Resthofstelle verblieben, die durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes einem Naturreservat mehr ähnelt, als die der Fläche eines Wohn- und Wirtschaftsbetriebes.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte daher alles in einer gewissen Verhältnismäßigkeit stehen. Diese sehen wir zu unseren Lasten als nicht gewahrt an. Wir sind froh, in einem derartigen innerstädtischen Kleinod zu wohnen. Eine Veränderung dieses Zustandes ist nicht geplant, allerdings möchten wir für uns nachfolgende Generationen vorsorgen.

Folgende Anmerkungen haben wir zur geplanten Änderung des Planes, um deren Berücksichtigung wir Sie bei Ihren weiteren Entscheidungen dringendst und sehr ernsthaft bitten:

- a) Um die restlichen Grünflächen einigermaßen nutzen zu können, haben wir brüchige Bäume im Südwesten der Hofstelle entfernt. Im Bebauungsplan sind Sie als fester Baumbestand eingezeichnet. Dies bitten wir zu berichtigen und die Baugrenze entsprechend zu verschieben.
- b) Die ausgewiesenen Schutzflächen sind üppiger ausgewiesen, als sie sich vor Ort darstellen. Insbesondere die Grünfläche Ecke Hellstiege/Lortzingstraße. An dieser Stelle bitten wir um die Ausweisung eines verwertbaren Wohnbaugrundstückes. Weiter bitten wir um die Reduzierung der Schutzzonen auf das allernotwendigste Maß. Die Baugrenzen sollten diesem Rechnung tragen. „Aufschlag“ erachten wir in diesem Zusammenhang als nicht schutzwürdig.
- c) Die bisher möglichen Durchfahrten sollten im geänderten Plan in aller Konsequenz vorgegeben sein.
- d) Die Schutzzonen sollten auf die Grünflächenzahl angerechnet werden können. In der Nachbarschaft sind höhere Grünflächenzahlen bei Wohnbaugrundstücken möglich, wir bitten hier um Gleichbehandlung.

Wie wir meinen, sind dies berechnete und keinesfalls überzogene Änderungswünsche, um deren Berücksichtigung wir Sie stellvertretend bitten.

Sollte in diesem Zusammenhang ein Ortstermin hilfreich sein, bitten wir um einen Terminvorschlag.

#### Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

zu a: Die Entfernung der Bäume und die Verschiebung der Baugrenze ist in der aktuell vorliegenden Planung (Mai 2011) bereits berücksichtigt

zu b: Die Ausweisung der Erhaltungsgebote basiert auf einer aktuellen Bestandsaufnahme des Altbaumbestandes und der notwendigen Schutzabstände. Ein Heranrücken der geplanten Bebauung und der zugehörigen Nebenanlagen wird zu einer Gefährdung des Baumbestandes führen. Darüber hinaus ist die Erhaltung des Altbaumbestandes in seiner charakteristischen Ausprägung in Begleitung einer Hofstelle bzw. ehemaligen Hofstelle ein wichtiger Aspekt für die vorliegende Planung, auch im Hinblick auf die vorhandene Fledermauspopulation. Die ausgewiesenen Bauflächen bieten eine hohe Flexibilität bei der späteren Realisierung als Wohnbaufläche, so dass auf eine Inanspruchnahme der Fläche Ecke Hellstiege/Lortzingstraße verzichtet werden kann.

zu c: Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf besteht eine zentrale Zufahrtsmöglichkeit der Wohnbaufläche von der Hellstiege ausgehend. Darüber hinaus besteht, entsprechend den textlichen Festsetzungen, die Möglichkeit, maximal 5 Ein- und Ausfahrten mit einer maximalen Breite von 4,00 m im Bereich der Erhaltungsgebote mit Rücksicht auf Baumstandorte zu realisieren. Im Hinblick auf eine variable Parzellierung führt diese Festsetzung zu einer hohen Flexibilität.

zu d: Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete. Eine Überschreitung ist laut Baugesetzbuch an bestimmte Voraussetzungen gebunden, u.a. wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Ein sol-

ches Erfordernis ist hier nicht erkennbar. Die angesprochene höhere Grundflächenzahl bezieht sich auf das benachbarte Mischgebiet (Grundflächenzahl 0,6), das aber wegen seines unterschiedlichen Gebietscharakters nicht als Vergleich herangezogen werden kann. Die Anrechnung der Erhaltungsgebote für die Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen ist grundsätzlich möglich.

## **Ergebnis des Behördentermines vom 06.04.2011**

### **Niederschrift**

**über den Behördentermin 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 Uffelman 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 Uffelman 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 Uffelman 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 m<sup>2</sup> entsprechend dem städtebaulichen Vertrag.

Herr Bücker, 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

Nachdem die Planunterlagen ausgearbeitet wurden, sind in der Zeit vom 23.05.2011 bis 24.06.2011 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis beteiligt worden:

## **Wehrbereichsverwaltung West vom 31.05.2011**

### 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 (Stellplätze, Verkehrsflächen, Wald, Wohnumfeldverbesserung) 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 01.06.2011**

##### 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 der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes erheben wir keine Einwände, verweisen jedoch auf hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. 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.

**Stadtwerke Ochtrup vom 08.06.2011**

Text der Stellungnahme:

Östlich des Flächennutzungsplanes „Bereich nordwestlich der Lortzingstraße“ befinden sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Lortzingstraße) in einem Abstand von etwa 0,5 m Verkehrsfläche parallel zur Grenze Versorgungsleitungen.

Die Verlegung weiterer Versorgungsleitungen ist geplant und wird entsprechend abgestimmt.

Die Niederschlagsentwässerung der geplanten Stellplatzanlage kann nicht an den vorhandenen Kanal an der Lortzingstraße angeschlossen werden und ist deshalb direkt an die Gellenbecke anzuschließen. Hierfür ist eine entsprechende Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche beeinträchtigt die Versorgungsleitung im Straßenraum nicht.

Eine entsprechende Einleitungserlaubnis wird beantragt.

**Ergebnis der Bürgerversammlung vom 14.06.2011**

**Niederschrift**

**über die Bürgerversammlung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet nördlich des Schulzentrums“, Teilbereich II, am Dienstag, dem 14.06.2011, um 18.00 Uhr, im Sitzungszimmer des Rathauses, Zimmer-Nr. 5, Prof.-Gärtner-Straße 10, 48607 Ochtrup**

**Anwesend waren:**

**Anlieger**

lt. Anwesenheitsliste;

**Vertreter des Rates**

lt. Anwesenheitsliste;

**Vertreter der Stadtwerke Ochtrup**

Betriebsleiter Ohlemüller,  
Dipl.-Ing. Ratering;

**Vertreter/in der Verwaltung**

Erster Beigeordneter Uffelmann,  
Dipl.-Ing. Koke und  
Stadtangestellte Thiemann  
als Schriftführerin.

**Erster Beigeordneter Uffelmann** begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass es sich bei einem Teilstück des Änderungsbereiches um eine städtische Fläche gehandelt habe, die für eine Mensa- oder Hallenbadnutzung vorgehalten wurde. Diese Nutzungen seien jedoch aus mehreren

Gründen – wie fehlende Finanzmittel bzw. notwendige Straßenüberquerung der Schüler – aufgegeben worden.

**Herr Koke** erklärte anhand des Bebauungsplanentwurfes den Bestand sowie die geplanten Änderungen.

- **Bestand:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29, Teilbereich II, beinhaltet eine öffentliche Grünfläche mit einem Wasserlauf, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird sowie eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

- **Folgende Änderungen seien geplant:**

- Umwandlung in ein Sondergebiet, um das Stellplatzangebot für die Erweiterung des EOC zu verbessern,
- Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes in Richtung Süden,
- Renaturierung des vorhandenen Wasserlaufes und Verbreiterung von 2,00 m auf 12,00 m,
- Anordnung eines Pflanzgebotes zur Lortzingstraße,
- Anordnung von Parkplatz-Zufahrten zur Lortzingstraße,
- Erhaltung des Baumbestandes,
- Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m zum östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet,
- Festsetzung eines Pflanzgebotes in einer Breite von 1,50 m im nördlichen Bereich, um die Einsichtnahme auf die Wohngrundstücke zu verhindern,
- Änderung des Längsparkstreifens entlang der Lortzingstraße in Schrägaufstellung,
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung von der Stellplatzanlage zur Hellstiege in Richtung EOC.

In diesem Zusammenhang erläuterte **Herr Koke**, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung zur Überprüfung der Lärmschutzsituation ein Lärmgutachten erstellt wurde. Hiernach wurde festgestellt, dass eine Lärmschutzwand in 2,00 m Höhe nur zum unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet erforderlich sei.

Auf die Frage von **Herrn Winter**, warum im nördlichen Bereich zur Hellstiege keine Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, teilte **Herr Koke** mit, dass nach dem Lärmgutachten der Abstand zur vorhandenen Bebauung ausreichend bemessen sei, um bei freier Schallausbreitung die zulässigen Schallwerte einzuhalten.

**Hinweis:**

*Eine Überprüfung hat ergeben, dass der Abstand des Wohngebäudes Rösemeier, Hellstiege 32, ca. 21,00 m und der Abstand des Wohngebäudes Winter, Hellstiege 30, ca. 24,00 m zur Grundstücksgrenze beträgt.*

Anhand eines Übersichtsplanes der geplanten und vorhandenen EOC-Stellplätze verdeutlichte **Erster Beigeordneter Uffemann**, dass nach den Erfahrungen immer erst die den EOC-Eingängen nächstgelegenen Stellplätzen von den Kunden angenommen würden. Hiernach hat die Stellplatzfläche an der Lortzingstraße den größten Abstand zum EOC. Somit handele es sich um einen Überlaufparkplatz, der nur bei höchster Auslastung angenommen werde. Die Stadt Ochtrup habe vom Investor die Zusage erhalten, dass dieser Parkplatz auch dem Schulzentrum zur Verfügung stehe, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Stellplatzanlage nördlich des Schulzentrums zukünftig als Busbahnhof in Anspruch genommen werden soll.

Hierauf erwiderte **Herr Rösemeier**, dass das Gutachterbüro Junker und Kruse mit Schreiben vom 29.03.2011 mitgeteilt habe, dass eine Stellplatzanlage mit ca. 200 Stellplätzen als sogenannter „Überlauf“ ausreiche.

**Hinweis:**

*Die Stadt Ochtrup hat im Zuge der Erweiterung des EOC vom Gutachterbüro Junker und Kruse überprüfen lassen, inwieweit die Anzahl der Stellplätze Auswirkungen auf das jährliche Umsatzvolumen des EOC hat. In diesem Zusammenhang wurde bei einer Gesamtzahl von 1.400 Stellplätzen von 150 Stellplätzen für Mitarbeiter und 200 Stellplätzen als sogenannter Überlauf in die Umsatzberechnungen aufgenommen.*

**Herr Tembrockhaus** fragte an, ob der Parkplatz nachts offen bleibe. Hierzu erläuterte **Herr Koke**, dass geplant sei, zur Lortzingstraße Durchfahrtsperren und in der fußläufigen Verbindung zur Hellstiege ein Tor zu errichten, um analog zu den Öffnungszeiten des EOC die Stellplatzanlage zu nutzen.

**Erster Beigeordneter Uffemann** verdeutlichte in diesem Zusammenhang, es müsse verhindert werden, dass der Parkplatz als „Treffpunkt“ genutzt werde.

**Herr Dankbar** bestätigte diese Aussage. Momentan könne er nicht mitteilen, ob die Öffnungszeiten der Stellplatzanlage analog den EOC-Öffnungszeiten eingehalten würden. Sollten sich nach der Schließung noch Probleme ergeben, würde alternativ die Aufstellung einer Zaunanlage geprüft.

Die Frage von **Herrn Böking**, ob der Parkplatz auch für Lkw-Verkehr genutzt werden könnte, verneinte **Herr Dankbar**. Der Parkplatz sei nur für Pkw-Verkehr ausgelegt und falls erforderlich würden entsprechende Höhenbegrenzungen an der Ein- bzw. Ausfahrt installiert. Zudem teilte er mit, dass auf dieser Stellplatzfläche keine Kirmes geplant sei.

Auf den Hinweis von **Herrn Tembrockhaus**, dass der überwiegende Teil der Bäume sich in einem maroden Zustand befinde, erläuterte **Erster Beigeordneter Uffemann**, dass die vorhandenen Bäume als Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sollte eine Gefahr von den Bäumen ausgehen, erfolgt nach der Entfernung eine Ersatzbepflanzung.

**Herr Tembrockhaus** fragte an, in welchem Eigentum sich die Gellenbecke nach Durchführung der Maßnahme befinde. Hierzu entgegnete **Erster Beigeordneter Uffemann**, dass die Flurstücke des alten Verlaufes der Gellenbecke im Eigentum der Stadt Ochtrup verbleiben.

Anhand von Fotos erläuterte **Herr Ratering**, Mitarbeiter der Stadtwerke Ochtrup, den Ist-Zustand der Gellenbecke.

Der geplante ökologische Ausbau der Gellenbecke wurde anhand von Fotos des renaturierten Teilstückes der Gellenbecke zwischen Schulzentrum und Brookstraße von **Herrn Ratering** erläutert. Anhand des erarbeiteten Konzeptes ergäbe sich eine Verbesserung des Rückhaltevolumens um das 10-fache, so dass die Hochwassersituation sich in diesem Bereich verbessern würde.

Bezüglich des Ausbaues der Gellenbecke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 teilte **Herr Ratering** folgendes mit:

- Die Pflege der Gellenbecke erfolgt durch den Wasser- und Bodenverband, wobei der naturnahe Charakter erhalten bleiben soll.
- Der Ausbau erfolgt anhand der beigefügten Konzeptpläne auf einer Breite von 12,00 m.
- Es werden standortgerechte Pflanzen verwendet.
- Vorhandene Einläufe werden auf Kosten der Stadtwerke bis zum neuen Wasserlauf verlängert. Vorab sollten die Grundstückseigentümer überprüfen, ob alle Einläufe noch notwendig sind, um die Kosten so gering wie möglich zu halten.
- Das Gitter im Bereich der Lortzingstraße wird umgestaltet, um das Ablaufverhalten zu verbessern.
- Die Entwässerung der Stellplätze wird an die Gellenbecke angeschlossen.
- Durch den ökologischen Ausbau der Gellenbecke entstehen den angrenzenden Grundstückseigentümern keine Kosten.

Zudem teilte **Herr Ratering** mit, dass der Investor für den Ausbau des Parkplatzes eine Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt beantragen müsse. Grundsätzliche Planungen – wie das Höhenniveau – seien ihm momentan nicht bekannt.

Auf die Frage, wann mit der Maßnahme begonnen werde, erläuterte **Herr Ratering**, dass dies abhängig sei von der Bereitstellung der Fördermittel und der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Seines Erachtens sei es sinnvoller, den Wasserlauf vor Herstellung der Stellplatzanlage auszubauen.

**Herr Winter** machte deutlich, dass für den nördlichen Bereich ebenfalls eine Lärmschutzmaßnahme erfolgen müsse. Hierzu teilte **Herr Dankbar** mit, dass er einen Zaun errichten wolle und im Rahmen der Zaunkosten bereit wäre, sich an einer Lärmschutzmaßnahme zu beteiligen.

Durch die Nutzung des Parkplatzes entstehen nach Auffassung von **Frau Schulte-Mesum** Abgasemissionen. Hierzu erklärte **Erster Beigeordneter Uffelmann**, dass diese Belastungen kaum messbar seien.

In diesem Zusammenhang teilte **Herr Dankbar** mit, dass auf seine Kosten die Abluftkamine der Firma OTV erhöht würden, um die Geruchsbelästigungen zu reduzieren.

Abschließend bedankte sich **Erster Beigeordneter Uffelmann** bei allen Anwesenden und schloss um 19.10 Uhr die Bürgerversammlung.

Für die Richtigkeit  
gez. Thiemann

#### **Hinweis:**

*Im Zuge der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens ist zu überlegen, einen neuen Standort für die Glascontainer an der Lortzingstraße zu suchen. Zudem sollte wegen der Belästigung der Anlieger ein generelles Parkverbot für den Lastkraftverkehr an der Lortzingstraße angeordnet werden.*

#### **Anwohnerin der Hellstiege vom 17.06.2011**

##### Text der Stellungnahme:

Zunächst vielen Dank für die o.g. Bürgerversammlung und die dortigen Erläuterungen zu den geplanten Änderungen. Insgesamt haben sich jedoch mehr Vorbehalte gegen die geplanten Änderungen bei mir ergeben. Zur Fristwahrung lege ich hiermit Widerspruch gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes in der derzeitigen, mir vorgestellten Fassung ein.

Begründungen zu meinem Widerspruch reiche ich nach.

##### Begründung vom 25.06.2011:

Meinen Widerspruch zur geplanten Änderung begründe ich wie folgt:

##### **1. Lärmbelästigung**

Im südlichen Teil meines Grundstücks ist ein Parkplatz mit 550 Stellplätzen geplant. Nach dem mir vorgelegten Plan reichen die Stellplätze bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heran, nur getrennt durch einen Streifen von 1,50 m Breite. Als Begrenzung sind ein Zaun und eine Hecke geplant. Ein wirksamer Schutz gegen Lärm und andere Belastungen ist damit offensichtlich nicht möglich.

Auf Seite 10 des Schallgutachtens wird von 5.750 Pkw-Bewegungen ausgegangen. Auf der Seite 13 von 7.832 Bewegungen für alle Parkplätze pro Tag einschließlich Mitarbeiter. Im Schreiben vom 29.03.2011 von Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, an die Stadt Ochtrup wird auf der Seite 2 ein „Spitzenwert von etwa 930 bis zu ca. 1.050 Pkw pro Stunde“ prognostiziert. Bei einer Öffnungszeit von 8 Stunden (samstags 9 Stunden) läge damit das Verkehrsaufkommen über 8.000

Fahrzeuge. Wobei die Spitzenbelastung, insbesondere in den Nachmittagsstunden liegt. Auf Sonderöffnungszeiten am Sonntag (z.B. Pottbäckermark u.a.m.) möchte ich gar nicht eingehen.

Kofferraumschlagen wird als besondere Belastung berücksichtigt (Anhang V Seite 4 des Schallgutachtens). Türeschlagen wurde nicht aufgeführt. Bei durchschnittlich zwei Insassen je Pkw, Ein- und Aussteigen, ergeben sich bei 8.000 Fahrzeugen insgesamt 32.000 Bewegungen. Inwieweit das Schallgutachten diese vorstehenden Umstände berücksichtigt, ist mir nicht ersichtlich.

Zu unserer Grundstücksnutzung gehören auch im besonderen Maße die Terrassen- und die Gartennutzung. Durch die vorstehende Belästigung verlieren wir ein erhebliches Stück an Wohn- und Lebensqualität! Es sei denn, Sie empfehlen, dass wir uns während der Öffnungszeiten des EOC nur im Haus aufhalten sollen.

## 2. Abgasbelastung

Frau Petra Schulte-Mesum hatte diese Frage während der Bürgerbefragung gestellt. Darauf sind Sie im Grunde überhaupt nicht eingegangen. Bei dem vorstehend aufgeführten und zusätzlichen Pkw-Aufkommen, das offensichtlich bis zu über 8.000 Fahrzeuge am Tag ausmachen kann, ist dieses Schadstoffaufkommen nicht unerheblich und die Frage berechtigt. Gerade beim Startvorgang ist höherem Schadstoffausstoß zu rechnen. Weder in der Bürgerbefragung noch aus den mir vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass diese Frage behandelt wurde. Dabei stellt sich dieses Problem nicht nur für die angrenzenden Wohngrundstücke. Vielmehr betrifft dieses Problem auch das angrenzende Schulzentrum! Da die vorherrschende Windrichtung (Bl. 56 Schallgutachten) Südwest ist, trifft diese Belastung insbesondere mein Grundstück. Ein Zaun und Hecker in der geplanten Art vermag kaum Schutz zu bieten.

## 3. Eigene Planungssicherheit

Bei der Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sehe ich eine eventuelle Erweiterung meines Hauses als gefährdet an. In absehbarer Zeit geht mein Mann in den Ruhestand. Es stellt sich daher für meine Familie die Frage, ob nicht eines unserer Kinder unsere jetzigen Räume übernimmt und wir für einen „Altenteil“ im hinteren Teil des Grundstückes an- oder umbauen. Hier könnte der Investor vermutlich etwas dagegen haben, da diese Maßnahme mit dem vorgelegten Schallgutachten in Konflikt gerät.

## 4. Wertminderung

Durch den derzeitigen Planungsstand erfährt mein Grundstück eine klare Wertminderung. Ein gedachter Käufer würde die vorstehenden Beeinträchtigungen (zu Recht) bei der Wertfindung mindern berücksichtigen. Dies ist für mich nicht akzeptabel!

Antrag:

Wie aus den vorstehenden Gründen ersichtlich, kann ich die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht akzeptieren, da ich erheblich und unverhältnismäßig in meinen Rechten und meinem Vermögen beeinträchtigt werden. Ich gehe davon aus, dass Sie objektiv überprüfen, ob eine Umwandlung von (lebendem) Grünland in einen (toten) Parkplatz aus Beton/Asphalt überhaupt zulässig ist und in dieser Form und Größe notwendig ist.

Es fehlt m.E. auch eine rechtsverbindliche Einschränkung, dass die geplante Fläche ausschließlich für Pkw-Stellplätze genutzt werden darf und andere Nutzungen und insbesondere Veranstaltungen (auch Kirmes, wie z.Zt. in Ochtrup vermutet wird!) zukünftig unzulässig sind.

Ebenso, wie im östlichen Teil des Planes, ist für mein Grundstück eine Lärmschutzwand von zwei Meter Höhe auf Kosten des Investors einzuplanen, um Lärm- und Abgasbelastungen zu reduzieren. Da ich gerade den östlichen und südlichen Teil neu eingezäunt habe, bin ich nicht bereit, weitere Kosten zu tragen.

Weiterhin sollten Sie prüfen, ob die Bebauung mit einem Parkplatz für Ochtrup in dieser Dimension langfristig überhaupt sinnvoll ist. Eine Ausweisung dieser Fläche als Baugebiet zu Wohnzwecken halte ich persönlich für die Stadt effektiver.

## Ergebnis der Prüfung:

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Im Vorfeld der Planung ist ein Schallgutachten zu den Lärmeinwirkungen durch die im Rahmen der geplanten Stellplatzanlage an der Lortzingstraße zu erwartenden Immissionen erstellt worden. Das Büro Uppenkamp + Partner, Ahaus, kommt in dem Gutachten zu dem Ergebnis, dass die gebiets-spezifischen Immissionswerte zur Tages- und Nachtzeit an den untersuchten Immissionsorten, u.a. parallel zur Hellstiege, unterschritten bzw. eingehalten werden. Dabei wurde auch der geringe Abstand der Stellplatzanlage zu dem Grundstück der Bedenkenträgerin berücksichtigt.

Das Büro Uppenkamp + Partner, Ahaus, gibt zu den Bedenken folgende Anmerkungen:

„Im Gutachten wird im Rahmen der Untersuchung die Hessische Studie zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens des EOC zugrunde gelegt. Dabei ergaben sich bezogen auf die geplante Verkaufs-Fläche von 11.500 m<sup>2</sup> insgesamt 6.670 Bewegungen, die sich aus 5.750 Kundenbewegungen und 920 Mitarbeiterbewegungen zusammensetzen (GA, S.10/11). Wichtig ist an dieser Stelle, dass bei der Ermittlung der Bewegungshäufigkeit der Kunden und Mitarbeiter auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie lediglich eine Abhängigkeit zur Verkaufsfläche besteht, nicht zu der angebotenen Stellplatzanzahl.

Aktuell sollen insgesamt 1.400 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Davon sollen ca. 550 Stellplätze innerhalb der Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 29, Teilbereich II, 1.Änderung realisiert werden. Bei einer gleichmäßigen Nutzung aller Stellplätze würde sich somit bezogen auf den Tageszeitraum von 16 Stunden eine Bewegungshäufigkeit von 0,3 Bewegungen/Stellplatz und Stunde ergeben. Für die im Gutachten hinsichtlich der Prognosesicherheit zugrunde gelegten 0,46 Bewegungen/Stellplatz und Stunde (GA, S.11) wären bei einer gleichmäßigen Nutzung aller Stellplätze ca. 10.900 Fahrzeugbewegungen erforderlich.

Bezogen auf die Angaben von Junker und Kruse stehen die dargestellten Fahrzeugbewegungen nicht im Widerspruch zu den Ansätzen des Schallgutachtens. Die Stellungnahme lässt aus unserer Sicht aus den angegebenen Spitzenwerten keine Rückschlüsse auf das über den Tageszeitraum zu mittelnende Verkehrsaufkommen zu. Die Ursache hierfür liegt in der anderen Aufgabenstellung. So bestand die Aufgabe der Untersuchung von Junker und Kruse darin zu prüfen, ob auch bei Auftreten dieser an besonderen Tagen möglichen Spitzenwerte ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen vorhanden ist.

Bezüglich der Aussage der Nichtberücksichtigung des Türeenschlagens ist anzumerken, dass das Türeenschlagen bereits im Berechnungsverfahren der Parkplätze über den Impulszuschlag berücksichtigt wird. Das Kofferraumschlagen wurde für die Beurteilung des Spitzenwertkriteriums herangezogen.

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.“

Zu 2:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie in der Bürgerversammlung bereits ausgeführt, handelt es sich um kaum messbare Ergebnisse. Aus Kontakten mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW in Bezug auf Lärm und Feinstaubbelastungen an Straßen lässt sich ableiten, dass nennenswerte Schadstoffkonzentrationen an Straßen mit < 10.000 Fahrzeugen/24 Stunden im Hinblick auf Grenzwertüberschreitungen nicht zu erwarten sind. Viel befahrene Straßen in Ballungsräumen von Düsseldorf, Essen etc. mit Werten von > 40.000 Fahrzeugen/24 Stunden und beidseitig geschlossener 3 bis 4-geschossiger Bebauung sind von Grenzwertüberschreitungen betroffen und werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW als Vergleichszahl herangezogen.

Im Hinblick auf die vorhandene offene Bebauung und die im Gutachten genannten Pkw-Bewegungen ist eine grenzwertüberschreitende Belastung nicht zu erwarten.

Zu 3.:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Baurechtlich wird der Bereich entlang der Hellstiege zur Zeit gemäß § 34 Baugesetzbuch (nicht verplanter Innenbereich) beurteilt. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist demnach aktuell nicht möglich.

Die vorliegende Bauleitplanung kann aber nicht auf zukünftige Planungen abzielen und berücksichtigt aktuelle Gegebenheiten bzw. rechtsverbindliche Planungen. Beides liegt für den rückwärtigen Grundstücksbereich nicht vor.

Zu 4.:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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.

Sonderveranstaltungen auf der Stellplatzfläche sind nicht geplant und bedürfen einer ordnungsbehördlichen Genehmigung.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aus den oben genannten Gründen nicht notwendig.

### **Anwohner der Hellstiege vom 17.06.2011**

#### Text der Stellungnahme:

Wir sind Anwohner der Hellsiege, Flurstück 65.

Bereits am 15.02.2011 hatten wir Bedenken zum geplanten Bau des Parkplatzes angemeldet.

Leider konnten unsere Bedenken auch nicht in der Bürgerversammlung am 14.06.2011 beseitigt werden. Hier sind nur noch weitere Fragen entstanden, die man bisher nicht klären konnte, u. a. die folgenden:

- Welche Höhe ist für den genannten Parkplatz vorgesehen?
- Wer haftet für Überschwemmungs-Schäden, da die Entwässerung des Parkplatzes ebenfalls in die Gellenbecke geplant ist (hatten wir doch erst in der Vergangenheit heftige Überschwemmungen...)?

- Wir empfinden es als Zumutung unser Grundstück "mit 30 cm Mutterboden auffüllen" zu können (Aussage Herr Ratering) um diesen Problemen entgegen zu wirken.
- Für uns ist keinerlei Lärmschutz geplant, sollen doch die Parkplätze im Abstand von NUR 1,5m zu unserer Grundstücksgrenze entstehen.
- Wieso erhält ein noch nicht bebautes Grundstück (derzeit Hof Herbering) eine Lärmschutzwand und wir - mit Baugrenzen – keine.

Zur Fristwahrung sehen uns daher heute gezwungen, gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teilbereich II, in der derzeitigen Fassung, Widerspruch einzulegen

#### Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine konkrete Planung, die eine verbindliche Aussage zur späteren Höhenlage der Stellplatzanlage trifft, besteht zur Zeit noch nicht. Nach Aussage des Investors ist lediglich eine Nivellierung des Geländes geplant.

Die geplanten ökologischen Verbesserungsanlagen an der Gellenbecke beinhalten unter anderem eine Aufweitung des Gewässers und eine Regenwasserrückhaltung, so dass auch bei einer maßvollen Niveauerhöhung der Stellplatzanlage negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden können.

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.

Eine Auffüllung des Grundstückes, wie sie in der Bürgerversammlung angesprochen wurde, steht jedem Grundstückseigentümer frei. Eine generelle Empfehlung zum Hochwasserschutz beinhaltet die Aussage von Herrn Ratering, Stadtwerke, während der Arbeiten zur ökologischen Verbesserung Bodenmaterial an die Anlieger abzugeben, nicht.

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. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet auf der Hofstelle Herbering empfiehlt das Gutachten die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Nutzungsgrenze zwischen Stellplatzanlage und Wohngebiet zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

Im Unterschied zu der bestehenden Bebauung an der Hellstiege und an der Lortzingstraße werden im geplanten Wohngebiet auf der Hofstelle Herbering die überbaubaren Flächen bis auf 5,00 m an die Stellplatzanlage herangeführt, während die Baukörper an den oben genannten Straßen in einem Abstand von ca. 18 bis 50 m zur Stellplatzanlage angesiedelt sind. Die Aussagen des Schallgutachtens berücksichtigten die aktuellen Gegebenheiten.

**Kreis Steinfurt, Planungsamt, vom 22.06.2011**

#### Text der Stellungnahme:

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

#### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die vom Büro Dense & Lorenz durchgeführte „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ vom September 2010 beinhaltet verschiedene Maßnahmen zum Umgang mit möglichen Verbotstatbestän-

den nach §44(1) BNatSchG (Zugriffsverbote) bei Fledermausvorkommen im Plangebiet. Vorgenannte Maßnahmen sind verbindlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### **Wasserwirtschaft**

Es wird nochmals auf die Abstimmung mit der Stadt Ochtrup verwiesen, wonach die eingetragene Fläche für die Wasserwirtschaft zwingend einzuhalten ist. Auf die angedachte ökologische Umgestaltung der Gellenbecke wird ebenfalls verwiesen.

### **Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Schallemissionen von den geplanten Stellplatzanlagen ist das Schallgutachten Nr. 03 1421 10 vom Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner (v. 05.10.2010) erstellt worden. Dieses berücksichtigt jedoch den Parkplatz P3 "Lortzingstraße" lediglich als Flächenquelle, ohne die erhöhten Lärmemissionen im Bereich der Zu- und Abfahrt zu beschreiben.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind aber schon zwei mögliche Zufahrten zu erkennen.

Ich rege deshalb an, die Ausgestaltung des Parkplatzes P3 soweit zu konkretisieren, dass der an- und abfahrende Verkehr sowie der Parkplatzzuchverkehr in einer überarbeiteten Gutachtenversion explizit berücksichtigt werden kann. Erst dann können letzte immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den der Zu- und Ausfahrt zugewandten Immissionspunkten ausgeräumt werden.

### **Bodenschutz, Abfallwirtschaft**

#### Planungsrelevante Hinweise

- Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) – Geologischer Dienst NRW
- Karten mit weiteren Bodeninformationen (z. B. Bodentyp, Kalkgehalt, Wasser- und Luftkapazität, Versickerungsfähigkeit) einschließlich deren Kartendarstellung können beim Kreis Steinfurt (Umweltamt), Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt, erfragt und ggf. in Druckform eingeholt werden.
- Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Informationen aus der Karte der schutzwürdigen Böden der Gemeinde Ochtrup bereits vor.

Es wird daher um Berücksichtigung dieser Informationen bei der Überarbeitung des Umweltberichtes zu diesem Bebauungsplanverfahren gebeten. Die Ausgleichsberechnung erfolgt über die Eingriffsbewertung für Natur und Landschaft.

Der Kenntnisstand der Fläche bezüglich Altlastenverdachts hat sich seit dem letzten Beteiligungsverfahren nicht verändert.

#### Ergebnis der Prüfung:

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Anregung wird aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen werden nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wie folgt ergänzt:

„Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Baumfällarbeiten nur im Zeitraum von November bis April zulässig. Unmittelbar vor dem Fällen sind Baumhöhlen auf Besatz mit Abendseglern zu kontrollieren. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen erst nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Steinfurt, einzuleiten.“

### **Wasserwirtschaft**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sind auf einem 12 m breiten Streifen Renaturierungsmaßnahmen an der Gellenbecke geplant. Dazu soll der ursprüngliche Verlauf der Gellenbecke nordöstlich verlegt werden und durch Aufweitungen (Blänken) das Volumen des Wasserlaufes erhöht werden. Zusätzlich ist die Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Baumpflanzung geplant.

### **Bodenschutz, Abfallwirtschaft**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Informationen werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Immissionsschutz**

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Gutachter verweist an dieser Stelle auf die Bayerische Parkplatzstudie.

„Im Rahmen der Beurteilung wurde, um auf der sicheren Seite zu sein, das zusammengefasste Berechnungsverfahren verwendet. In Bezug auf die Zu- und Abfahrten wäre somit lediglich die beschleunigte Abfahrt als Maximalpegel im Bereich des Wohnhauses Lortzingstraße 3 als Spitzenpegelkriterium zu berücksichtigen. Im Rahmen der Begutachtung wurde jedoch in Bezug auf dieses Wohnhaus der um 7 dB(A) lautere mittlere Maximalpegel des Kofferraumschließens berücksichtigt.“

Eine Überarbeitung ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

### **Euregio Outlet Center vom 08.07.2011**

#### Text der Stellungnahme:

Sie sind über unsere Planungen zur Errichtung einer Stellplatzanlage an der Lortzingstraße informiert, ebenso dürften Ihnen die Bedenken der Anlieger hinsichtlich des Überflutungsschutzes für deren Grundstücke bekannt sein.

Unsere ursprünglichen Planungen sahen vor, die Parkplätze bis an die Gellenbecke heran zu bauen und soweit notwendig mit wasserdurchlässigem Pflaster zu versehen. Nach Beratung durch die Stadtwerke und die Stadt Ochtrup haben wir, im Rahmen einer ganzheitlichen Umweltbetrachtung, die Pläne überarbeitet. Die jetzigen Pläne sehen vor die Gellenbecke auf eine Breite von 12 Metern zu renaturieren und aufzuweiten, wobei 10 Meter von uns zur Verfügung gestellt werden, sowie die parkplatzteilende Grabenanlage soweit auszubauen, dass eine Regenrückhaltefunktion gegeben sein wird. Selbstverständlich werden die sich dort befindlichen Kopfweiden erhalten.

Durch diese Maßnahmen wird der Hochwasserschutz für die direkten Anlieger der Gellenbecke und im weiteren Verlauf der Gellenbecke für alle Anwohner deutlich verbessert und letztendlich auch ein erhöhter Überflutungsschutz für den gesamten Ort gewährleistet. Während der Bürgerversammlung am 14.06. haben wir den Eindruck gewonnen, dass auch die Anwohner dieser Lösung positiv gegenüber stehen, sind sie doch die im wesentlichen von dieser Maßnahme profitierenden.

Um den Schutz für die anliegenden Grundstücke - insbesondere die der Lindhorststraße - und unsere Stadt zu vergrößern, wäre eine umfangreichere Ausweitung der Gellenbecke überlegenswert. Wir beteiligen uns mit 10 Metern unseres Grundstücks an dieser Ausweitung. Wenn die weiteren Anlieger auch bereit wären jeweils z. B. 5 Meter zur Verfügung zu stellen, könnte die Gellenbecke beispielsweise auf insgesamt 17 Meter ausgeweitet werden, wodurch deren Regenrückhaltevolumen deutlich vergrößert würde.

Vor diesem Hintergrund regen wir an auf die Anlieger der Gellenbecke zuzugehen und in deren eigenen Interesse diese Möglichkeit zu thematisieren.

Weiter plant die Stadt Ochtrup bereits die Aufweitung der Gellenbecke an der westlichen Grenze des Wiesebrinkparks, Flurstück 499. Ein konsequenter Lückenschluss würde das Regenrückhaltevolumen der Gellenbecke noch erheblich vergrößern und die positiven Auswirkungen der Planung der Stadtwerke deutlich verstärken.

Wir – als private Eigentümer des Flurstücks 484 und derzeitiger Eigentümer der Flurstücks 507 – sind sehr gerne bereit einen Beitrag zu leisten und Teile dieser Grundstücke für die Aufweitung der

Gellenbecke zur Verfügung zu stellen, sofern auch die weiteren Anlieger der Gellenbecke sich an dem Projekt beteiligen.

Hier wäre es sicher interessant seitens der Stadt Ochtrup einmal Gespräche mit den Familien Winter, als Eigentümer der Flurstücke 374 und 65, zu führen um diese für die Planungen zu gewinnen. Es würde mit dieser Maßnahme ein ökologisch sehr wertvoller Beitrag für die Allgemeinheit und die Sicherheit der eigenen Grundstücke geleistet werden.

Zur besseren Übersicht haben wir eine entsprechend gekennzeichnete Flurkarte beigelegt. Es würde uns sehr freuen, wenn unser Vorschlag Berücksichtigung und Zustimmung finden würde.

Abschließend möchten wir hinsichtlich des Lärmschutzes eine Anmerkung machen, da bei uns der Eindruck entstanden ist, dass das Lärmgutachten in der Bürgerversammlung nicht richtig verstanden wurde. Das angesprochene Lärmgutachten hinsichtlich dieser Stellplatzanlage geht in der Bewertung davon aus, dass sich alle Stellplätze des eoc südlich der Laurenzstraße befinden um dementsprechend die Frequenz für diese Parkplätze höchstmöglich zu simulieren. Tatsächlich ist es aber so, dass die Hauptparkflächen nördlich der Laurenzstraße (Gellenbeckstraße, An den Teichen) vorgesehen sind, so dass die Frequentierungen der Stellplätze an der Lortzingstraße künftig erheblich niedriger ausfallen werden. Wir bitten dies im Planverfahren entsprechend zu würdigen.

#### Ergebnis der Prüfung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Aufweitungen der Gellenbecke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Insofern ist eine Berücksichtigung in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Darüber hinaus ist aufgrund vorhandener baulicher Nutzungen durch Nebenanlagen eine Inanspruchnahme der in Rede stehenden Flächen nicht unproblematisch.

Es wird darauf hingewiesen, dass das aus dem Jahr 2008 stammende Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern für die Gellenbecke im Stadtgebiet nur Aufweitungen auf Freiflächen und nicht die Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen vorsieht.

Die geplanten Maßnahmen, wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt sind, entsprechen dem Konzept aus dem Jahr 2008.

Es wird Kontakt zu den Angrenzern der Gellenbecke aufgenommen, um weitere Grundstücksflächen für einen naturnahen Ausbau zu gewinnen.

#### **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