



ÖFFENTLICH

DN.: 2012/0144 vom 30.05.2012

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	19.06.2012	vorberatend
Stadtrat	05.07.2012	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I a, i. S. Überdachung
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 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 vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden, Teilbereich I a, i. S. Überdachung der Stadt Ochtrup als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 80, Teilbereich I a, soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass

- die Straße Am Webstuhl von öffentlicher Verkehrsfläche größtenteils in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umgewandelt wird und
- die überbaubare Fläche nach Osten erweitert wird.

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich auf dem Flurstück 580 tlw, Flur 69, Gemarkung Ochtrup, entlang der Ostgrenze zwischen der Straße An den Teichen und dem Postdamm in einer Tiefe von ca. 40 m. Die angegebenen Flure, Flurstücke und Straßen liegen in der Gemarkung Ochtrup.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Für die geplanten Restaurationen westlich der Einmündung der Straße Am Webstuhl in den Kreisverkehr ist es notwendig, die Straße Am Webstuhl als öffentliche Verkehrsfläche größtenteils in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umzuwandeln und dort eine überbaubare Fläche auszuweisen. Diese Ausweisungen sind erforderlich, um für die geplanten Restaurantbetriebe insbesondere in der Nachtzeit den entsprechenden Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung bezogen auf die anzulegenden Stellplätze zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

dass auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich I a, in der Grünfläche südlich der Einmündung des Postdammes, auf einer Länge von 18,00 m und einer Höhe von 4,50 m, eine Glaswand errichtet wird, um die südöstlich angrenzende Wohnbebauung an der Laurenzstraße hinter dem Ehrenmal abzuschirmen. Hierfür ist nach dem Straßen- und Wegegesetz eine Sondernutzung zu gestatten und eine Baulast zu übernehmen, um den Schallschutz auf Dauer sicherzustellen, solange die genehmigte Nutzung den Schallschutz erfordert.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 15.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung gefasst und in der Zeit vom 28.05.2012 bis 11.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt: Einwendungen wurden bisher nicht erhoben. Sollten noch Stellungnahmen eingehen, werden diese in der Sitzung vorgetragen.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.06.2012 mit folgendem Ergebnis beteiligt:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ der Stadt Ochtrup, Teilbereich I a, am Dienstag, dem 05.06.2012, um 18.00 Uhr, im Sitzungszimmer des Rathauses, Zimmer-Nr. 5 (EG), Prof.-Gärtner-Str. 10, 48607 Ochtrup

Anwesend:

Anlieger und Vertreter der Fraktionen
laut Anwesenheitsliste;

von der Hütten Holding GmbH
Geschäftsführer Thomas Dankbar

von der Presse
Frau Eckrodt, Tageblatt

von der Verwaltung
Erste Beigeordnete Stening
Dipl.-Ing. Koke
Frau Hartmann
als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass der Ausschuss für Planen und Bauen den Aufstellungsbeschluss für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 sowie den Beschluss, die Anwohner im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planung zu informieren, gefasst hat. Das Ergebnis der Bürgerversammlung werde dem Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 19.06.2012 zur Beratung vorgelegt.

Herr Koke erklärte, dass für die auf dem Eckgrundstück Laurenzstraße/Postdamm genehmigte Systemgastronomie, die auch nach dem Beginn der Nachtzeit, also nach 22 Uhr, betrieben werde, Stellplätze erforderlich seien. Damit vermieden werde, dass auf dem Postdamm, im Kreuzungsbereich mit der Laurenzstraße, auf der Laurenzstraße – insbesondere im Bereich der Bushaltestelle – geparkt werde, sei vorgesehen, die im Bereich der Straße Am Webstuhl vorhandenen Parkplätze nach Schließung des EOC zu nutzen. Zum Schutz der Anwohner seien neben der vorhandenen Lärmschutzwand weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Anhand der Planunterlagen teilte Herr Koke mit, dass geplant sei, die ca. 30 Parkplätze einzuhausen, so dass diese komplett geschlossen seien und die östlich angrenzenden Anwohner nicht nur beim Nachtbetrieb der Gastronomie, sondern auch tagsüber gegen Lärm gesichert würden. Die Halle werde durch zwei Tore verschlossen, wobei das nördliche Tor nach Betriebsschluss des EOC verschlossen und das südliche Tor nach Beendigung des Gastronomiebetriebes geschlossen werde. Hierdurch werde auch vermieden, dass während der Nachtzeit dort Treffen stattfinden würden. Des Weiteren sei vorge-

sehen, gegenüber dieser Halle im Pflanzbeet eine Lärmschutzwand zum Schutz des Anliegers des Postdammes/Laurenzestraße zu errichten.

Auf Anfrage von Herrn Lendzion ergänzte Herr Koke, dass die Einhausung im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze errichtet werde und der Höhenunterschied im Gelände von 30 – maximal 80 cm betrage. Die Anlieger würden – wegen der geplanten Gestaltung der Halle – dann auf den begrünten Teil des Daches schauen.

Herr Dankbar fügte hinzu, dass aufgrund der geplanten Dämmung kein Lärm aus der Halle dringe. Es wies darauf hin, dass die vorgesehene Systemgastronomie vom Kreis Steinfurt genehmigt worden sei und da Verbotsschilder etc. nicht beachtet würden, es besser sei, die vorhandenen Parkflächen zu nutzen, bestmöglich abzuschirmen und durch ein abschließbares Tor sicher zu stellen, dass nach Beendigung des Gastronomiebetriebes keine Nutzung mehr möglich sei. Während des Betriebes werde die Halle durch eine Kamera überwacht, so dass gegebenenfalls längere und laute Zusammenkünfte von Personen unterbunden werden könnten.

Frau Brosda machte deutlich, dass es sich bei dem anzusiedelnden Betrieb MC Donalds um eine Systemgastronomie handelt, die mit vermehrtem Verkehrsaufkommen verbunden sei und bei Öffnungszeiten bis ca. 24 Uhr die Anlieger somit verstärkt in den Abendstunden durch An- und Abfahrverkehr belastigt würden.

Herr Koke wies darauf hin, dass durch den Investor für den auf öffentlichen Straßen stattfindenden Verkehr ein Lärmschutznachweis nicht erforderlich sei.

Herr Wetter äußerte die Befürchtung, dass aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens insgesamt die Anlieger künftig Umwege wegen parkender Autos in Kauf nehmen müssten.

Herr Dankbar erwiderte, dass insgesamt ca. 1.400 Parkplätze zur Verfügung gestellt würden. Diese seien aller Voraussicht nach von montags bis donnerstags nur zur Hälfte ausgelastet. Sollte sich herausstellen, dass dauerhaft an den Wochenenden noch Parkplätze erforderlich seien, bestehe die Möglichkeit, auf dem von der Hütten Holding erworbenen Grundstück der Fa. OTV sukzessive weitere Stellplätze zu errichten. Um Suchverkehr zu vermeiden, sei zusätzlich eine zweispurige Umfahrt angelegt worden, die die Besucher zu weiteren Parkplätzen im Bereich der Gellenbeckstraße führe. Zur Gestaltung der vorgesehenen Lärmschutzwand am Postdamm erklärte Herr Dankbar, dass auch eine andere Gestaltung, z.B. mit Gabionen möglich sei. Auch habe der Kunstkurs des Gymnasiums Interesse gezeigt, die Wand zu gestalten. Gestaltungsvorschläge der Anlieger würden gern berücksichtigt.

Frau Lewejohann sprach sich dafür aus, insbesondere in den Abendstunden, vermehrt Kontrollen auf dem Postdamm durchzuführen, da dieser trotz der Beschränkung auf den Anliegerverkehr stark mit Durchgangsverkehr belastet sei.

Erste Beigeordnete Stening gab in diesem Zusammenhang bekannt, dass im Rahmen der von den Stadtwerken vorgesehenen Auswechselung von Versorgungsleitungen und Kabeln Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bereits angedacht worden seien.

Zu den berechtigten Bedenken der Anlieger zu möglichen Lärmbelästigungen auch außerhalb der Öffnungszeiten erklärte Erste Beigeordnete Stening, dass gegebenenfalls dann die Polizei eingeschaltet werden müsse.

Frau Lenderich wies darauf hin, dass zunächst abgewartet werden müsse, wie die Fa. MC Donalds die Öffnungszeiten gestalte, worauf sich Frau Brosda erkundigte, ob und wer die Genehmigung für die Öffnungszeiten erteile.

Herr Dankbar erklärte hierzu, dass nach der Baugenehmigung ein 24-Stunden-Betrieb erlaubt sei, der Betreiber jedoch zunächst vorgesehen habe, bis 1 Uhr nachts zu öffnen, wobei nicht ausgeschlossen sei, dass innerhalb der Woche möglicherweise nur bis 22 Uhr geöffnet sei.

Herr Grave ergänzte, dass seines Erachtens ein 24-Stunden-Betrieb in Ochtrup für MC Donalds nicht wirtschaftlich sei und erklärte, dass der für den Betrieb vorgesehenen Lärmschutz eine gute Maßnahme sei.

Frau Heckmann fragte an, ob es möglich sei, dass der Sicherheitsdienst des EOC seine Kontrollen auch auf das Umfeld ausdehnen könne, nicht nur wegen des Lärmes, sondern auch wegen des zu erwartenden Abfalles, der von den Nutzern möglicherweise rund um den Betrieb hinterlassen werde.

Herr Dankbar teilte mit, dass MC Donalds selbstverständlich für Sauberkeit rund um deren Betrieb sorgen werde; hinsichtlich des Lärms durch die Nutzer im Umfeld sei jedoch die Polizei einzuschalten. Zudem sei kein MC Drive vorgesehen, der mit wesentlich höherem Abfallaufkommen im Umfeld verbunden sei.

Auf Anfrage von Herrn Heckmann erklärte Herr Koke, dass der Fußweg am Postdamm hinter die vorgesehene Lärmschutzwand verlegt werde.

Erste Beigeordnete Stening erkundigte sich in diesem Zusammenhang nochmals nach möglichen Gestaltungswünschen für die geplante Wand.

Frau Heckmann sprach sich im Hinblick auf zu erwartende Graffiti-Verschmutzungen gegen die Gestaltung als reine Glaswand aus und schlug die Verwendung von Natursteingabionen vor.

Herr Dankbar nahm den Vorschlag auf und erklärte, dass zumindest der untere Teil der Lärmschutzwand so gestaltet werden sollte.

Erste Beigeordnete Stening gab des weiteren bekannt, dass auch vorgesehen sei, dass im Planbereich befindliche Trafohäuschen der Stadtwerke zu renovieren.

Da weitere Wortmeldungen nicht vorlagen, schloss Erste Beigeordnete Stening die Bürgerversammlung mit einem Dank an die Anwesenden.

Für die Richtigkeit:
gez. Hartmann

Stadtwerke Ochtrup vom 11.06.2012

Text der Stellungnahme:

Im Planbereich der Lärmschutzüberdachung sind Versorgungsleitungen grundbuchlich gesichert. Die Bebauung muss offen und die Leitungstrasse zugänglich bleiben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Trasse der Versorgungsleitungen bleibt zugänglich.

Kreis Steinfurt vom 15.06.2012

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung:

Gegenstand der Änderung ist im Wesentlichen die Ausweisung von Stellplätzen i.V.m. Restaurantsbetrieben. Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden im Vergleich zum Bestand zwei zusätzliche Lärmschutzwände dargestellt. Ob hierdurch der Immissionsschutz an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt werden kann, kann den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden, da sie keine Informationen zur Auslegung und Dimensionierung der Lärmschutzwände enthalten. Hierzu wird ein Schallschutzgutachten benötigt, das die Lärmemissions- und Lärmimmissionsverhältnisse beschreibt.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Lärmschutzgutachten liegt dem Kreis Steinfurt im Zusammenhang mit dem entsprechenden Bauantragsverfahren vor. Hier wird ausführlich zur Lärmsituation Stellung genommen.

Umweltrelevanz:

Durch die Änderung ist sichergestellt, dass die Schallwerte für das angrenzende Wohngebiet eingehalten werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Antragsteller getragen.

Generationengerechtigkeit:

Die EOC-Erweiterung sichert auch für künftige Generationen Arbeitsplätze und stellt einen weiteren Beitrag zur Stärkung der Innenstadt dar.

Im Auftrage:

Koke