Stadt Ochtrup
Der Bürgermeister
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0066 vom 23.04.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	07.05.2013	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Rüenberger Straße"
hier: Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Rüenberger Straße“ der Stadt Ochtrup nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

m Westen — durch die Rüenberger Straße tlw.,

im Norden — von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 45 zur neuen südlichen Grenze des Flurstückes 46 in einem Abstand von ca. 30 m zu der vorhandenen südlichen Grenze des Flurstückes 46, die westliche Grenze des Flurstückes 26 tlw. und in einem Abstand von 10 m zur nördlichen Grenze des Flurstückes 389 tlw.,

im Osten — durch die Rüenberger Straße tlw. sowie deren nördlicher Verlängerung mit einem Abstand von ca. 15 m zur östlichen Grenze der Rüenberger Straße,

im Süden — durch die Rüenberger Straße tlw. sowie einer parallelen Linie mit einem Abstand von ca. 5,00 m zur südlichen Grenze der Rüenberger Straße, der westlichen Grenze des Flurstückes 425 tlw. und der südlichen Grenze der Rüenberger Straße tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 37 der Gemarkung Ochtrup.

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

Der Bebauungsplan Nr. 58 soll in der Weise geändert werden, dass

- die überbaubaren Flächen nach Richtung Norden erweitert werden,

- die Verkehrsfläche Rüenberger Straße nach Norden verlegt wird und

- auf dem Grundstück der Fa. RSF unter teilweiser Inanspruchnahme des Pflanzgebotes und Rücknahme des Zu- und Abfahrverbotes die vorhandene Zufahrt planungsrechtlich abgesichert wird.

Sachdarstellung:

Die Fa. Röttering versucht seit Jahren, ihr Betriebsgrundstück zu erweitern. Geplant ist, neben der Betriebserweiterung auch eine neue Betriebswohnung zu errichten.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung ist nicht möglich. Nach dem von beiden Seiten Verhandlungsbereitschaft bestand, möchte der Eigentümer des westlich an das Betriebsgrundstückes angrenzenden Grundstückes nun das Zweifamilienhaus nach familieninternen Beratungen behalten und somit das Grundstück nicht mehr veräußern.

Durch die Verkaufsbereitschaft der nördlich angrenzenden Anlieger besteht weiterhin die Möglichkeit, durch Verlegung der Rüenberger Straße das Betriebsgelände nach Norden zu erweitern. Gleichzeitig kann in diesem Zusammenhang auch der Kurvenbereich durch Verlegung des Wirtschaftsweges Richtung Freibad entschärft werden und eine im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisierte Zufahrt östlich der Rüenberger Straße im Bebauungsplan den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Für diese Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, eine geringe Fläche aus dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes in Anspruch zu nehmen. Seitens der Bezirksregierung wurde erklärt, dass einer Erweiterung nach Norden grundsätzlich zugestimmt wird. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet sei vom Grundsatz mit der Oberen Landschaftsbehörde abgestimmt. Ein entsprechender Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist gestellt worden, aber mit nachfolgender Stellungnahme abgelehnt worden. Weitere Abstimmungsgespräche werden geführt.

Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 16.01.2013 zum Antrag der Stadt Ochtrup vom 02.07.2012 auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bergfreibad und Umgebung“

<u>Text der Stellungnahme:</u>

Ihren Entlassungsantrag lehne ich ab.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Betroffener wurden diverse Bedenken gegen die beantragte Entlassung geäußert.

Die Umweltverbände und der Landschaftsbeirat lehnen die Entlassung ab. Das Dezernat 32 (Landesplanung) meines Hauses teilte mit, dass die beantragte Entlassung über die landesplanerische Abstimmung hinausgeht. Ein betroffener Grundstückseigentümer sprach sich gegen die Entlassung aus und wies auf eine Unterschriftenliste der Anwohner hin, die Ihrem Hause vorliege.

Insbesondere aufgrund der Aussage des Grundstückseigentümers muss ich derzeit davon ausgehen, dass dieser seine Fläche für das geplante Projekt nicht zur Verfügung stellen wird und die Planung nicht wie beantragt realisiert werden kann. Telefonische Anfragen an Ihr Haus im August 2012 ergaben ebenfalls, dass es noch keine Verhandlungen mit den betroffenen Privateigentümern über Grundstücksankäufe etc. gegeben habe.

Mit Schreiben vom 16.11.2012 hatte ich Ihnen Gelegenheit gegeben, sich zur Sache zu äußern. Hiervon haben Sie keinen Gebrauch gemacht, so dass ich den Antrag zwecks Verfahrensabschluss nunmehr ablehne.

Ergebnis der Prüfung:

Zum Schreiben der Bezirksregierung vom 16.11.2012 wurde keine Stellungnahme seitens der Stadt Ochtrup abgegeben, da zu diesem Zeitpunkt Grundstücksverhandlungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung geführt wurden und eine nördliche Erweiterung zunächst zurückgestellt wurde.

Zwischenzeitlich steht fest, dass die westlich angrenzenden Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, somit eine Erweiterung in westlicher Richtung nicht möglich ist und nun die nördliche Erweiterung weiter verfolgt werden soll.

Die Aussage, dass die nördlich gelegenen Grundstücksflächen nicht zur Verfügung stehen, ist nicht korrekt. Der Stadt Ochtrup liegt für ein Grundstück ein notariell beurkundetes Angebot auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Datum vom 31.07.2012 vor und der andere Eigentümer ist ebenfalls bereit, eine Teilfläche aus seinem Grundstück an die Stadt zu veräußern.

Die Stadt Ochtrup hat die Bezirksregierung gebeten, die fachlichen Bedenken der Umweltbehörde und des Landschaftsbeirates vorzulegen, um entsprechende Abstimmungsgespräche führen zu können.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hatte in seiner Sitzung am 19.06.2012 für eine nördliche Erweiterung den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 58 sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 23.07.2012 bis 24.08.2012 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Stadtwerke Ochtrup vom 06.08.2012

Text der Stellungnahme:

Wir erheben zur o.g. Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

Allerdings wird durch die Änderung der öffentlichen Straßenführung die Umlegung der Versorgungsleitungen Strom/Wasser/Gas und Beleuchtungs- sowie Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Ochtrup erforderlich.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nur Hausanschlüsse.

Wehrbereichsverwaltung West vom 07.08.2012

Text der Stellungnahme:

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 19.07.2012 teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch o.a. Planung nicht berührt werden. Über das Plangebiet verläuft 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 wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftlicher Ortsverband Ochtrup vom 04.08.2012

Text der Stellungnahme:

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Rüenberger Straße“ wird abgelehnt.

Im Einzelnen ergibt sich die Änderung aus folgenden Gründen:

1. Die Rüenberger Straße dient der Bauerschaft Wester als eine der Hauptverkehrswege. Eine Verlegung den Berg hinauf würde zu deutlichen Erschwernissen bei der Logistik für die Landwirtschaft führen.
2. Für Fahrradfahrer (vor allem Ältere) und Jugendliche kommt es durch eine Verlegung der Straße zu Erschwernissen und zusätzlichen Gefahrenzonen für alle Verkehrsteilnehmer.
3. Würde der Planung stattgegeben, könnte sich der Betrieb in Zukunft auch nur noch in nördlicher Richtung erweitern, was zur Folge hätte, dass wieder die Rüenberger Straße weiter nach oben in nördlicher Richtung verlegt werden müssen. Für den Betrieb Röttering wurde die Rüenberger Straße vor Jahren schon einmal in östlicher Richtung für eine Betriebserweiterung verlegt. Damals wurden seitens der Landwirtschaft keine Bedenken erhoben, da keinerlei Erschwernisse oder Gefahren davon ausgingen.
4. Die in den Unterlagen Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Rüenberger Straße“ auf Seite 5 unter Punkt 5 gemachte Aussage „Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung scheidet aus, da seitens der Bezirksregierung die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses als Ersatzbau im Anschluss an die gewerbliche Nutzung siedlungsstrukturell kritisch gesehen wird. Eine solche Entwicklung in westlicher Richtung steht den Zielsetzungen des Regionalplanes entgegen“ heißt nicht, dass es nicht möglich ist. Dem Punkt widerspricht auch die Planung, ein neues Wohnhaus (hier Betriebsleiterwohnung) in nördlicher Richtung zu errichten.
   Auch widerspricht dieser Punkt der aktuellen Planung auf der gegenüberliegenden Seite der L 510 (angrenzende Flurstücke). Hier findet eine Ausweisung als Sondergebiet in westlicher Richtung statt.
5. Anlieger/Anwohner/Nutzer der Rüenberger Straße haben bereits mit Schreiben vom 12.11.2011 den Bürgermeister der Stadt Ochtrup darauf hingewiesen, dass sie eine Verlegung der Rüenberger ablehnen.

Wir fordern Sie auf, diese Planungsvariante einzustellen und nach alternativen Lösungen zu suchen.

Text des Schreibens vom 12.11.2011:

Wir Anlieger und Nutzer der Rüenberger Straße lehnen eine Erweiterung des Gewerbegebietes unter Inanspruchnahme des bisherigen Verlaufs der Rüenberger Straße ab! Wir sehen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Begünstigung eines einzelnen Gewerbebetriebes. Eine Verlegung der Rüenberger Straße Richtung Norden führt zu einer veränderten Verkehrssituation und einer zusätzlichen Belastung, gerade auch der Rad fahrenden älteren Verkehrsteilnehmer.

Wir fordern Sie auf, eine Erweiterung des Betriebes Röttering in westlicher Richtung zwischen der Gronauer Straße und der vorhandenen Rüenberger Straße zu ermöglichen.

Der in der Sachdarstellung geäußerte Sachverhalt „Gleichzeitig kann in diesem Zusammenhang auch der Gefahrenpunkt im Zufahrtsbereich zum nördlichen Wirtschaftsweg Richtung Freibad entschärft werden.“ ist nicht nachvollziehbar, da uns keine Unfälle bekannt sind. Die Verkehrsteilnehmer verhalten sich der Situation entsprechend rücksichtsvoll und der Verkehrsfluss ist gegeben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die vorliegende Planung beruht auf mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung scheidet aus, da die angrenzenden Grundstücksflächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Um das ansässige Unternehmer in seinem Bestand zu sichern und diesem auch notwendige Erweiterungen zu ermöglichen, bleibt als Planungsalternative nur die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung.

Die Ausweisung bzw. die Verlegung der Verkehrsfläche wird an den straßenbautechnischen Regelwerken ausgerichtet, so dass eine sichere Verkehrsführung gewährleistet ist, sowohl für den landwirtschaftlichen als auch für den Fahrradverkehr. Es werden keine zusätzlichen Gefahrenzonen geschaffen.

Bei der angesprochenen Neuausweisung eines Sondergebietes südlich der Gronauer Straße handelt es sich um die Anlegung eines Park & Ride-Platzes. Neuansiedlungen im Bereich Wohnen oder Gewerbe/Industrie werden durch die Planung nicht ermöglicht.

LWL-Archäologie für Westfalen vom 09.08.2012

Text der Stellungnahme:

Wir bitten um die Aufnahme des folgenden Hinweises in die Genehmigung:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es obliegt dem Kreis Steinfurt als Baugenehmigungsbehörde, den Hinweis in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Verschiedene Anlieger der Straße Am Hang vom 10.08.2012

Text der Stellungnahme:

Hiermit lege ich Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan ein.

Begründung: Hier „Am Hang“ ist die Straße durch den jetzigen täglichen Durchgangsverkehr schon so sehr belastet (ca. 100 Fahrzeuge) täglich, darunter auch Schwerlastverkehr, durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 würde sich die Belastung noch erhöhen.

Es haben sich schon sehr große Spurrinnen und Löcher in der Fahrbahn gebildet. Auch der Schmutzwasserkanal musste in diesem Jahr schon durch eine innere Gewebeverstärkung teilweise restauriert werden, weil sich das PVC-Rohr durch die Belastung verformt hatte.

Des Weiteren sehe ich durch die Änderung ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf die Straße „Am Hang“ zukommen. Wodurch nicht auszuschließen ist, dass auch der Oberwasserkanal (Verrohrung durch Zement/Tonrohre), welcher auch schon in Mitleidenschaft gezogen ist (Ortsbegehung in 2011) noch weiter beschädigt wird.

Da die Stadt Ochtrup nach eigenen Angaben nicht für die Erhaltung und Wartung des Regenwasserkanals zuständig ist, wäre die Erweiterung des Gewerbegebietes eine zusätzliche Belastung für alle Anwohner der Straße. Bei starken Regenfällen verwandelt sich unsere Straße in einen Bachlauf.

Bevor eine solche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 58 durchgeführt wird, wäre es sinnvoller und auch im Interesse der Anlieger erst einmal die Straße „Am Hang“ zu renovieren, mit den dazu gehörenden Abwasserleitungen (Schmutz- und Oberwasser) und der Straßenoberfläche (Fahrbahn), abzufräsen und neuen Straßenbelag aufzubringen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Durch die geringfügige Verlegung eines Teilbereiches der Rüenberger Straße werden sich die Verkehrsströme in dem Gebiet nicht neu sortieren, so dass mit einer höheren Belastung auf der Straße Am Hang nicht zu rechnen ist.

Die Notwendigkeit bzw. Dringlichkeit zum Ausbau/zur Sanierung von Stadtstraßen wird anhand eines Kriterienkataloges festgelegt. Die Straße Am Hang wird in die Prioritätenliste der Stadtstraßen, die nach dem BauGB/KAG noch zu veranlagen sind, aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.08.2012

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 Technik 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 19. Juli 2012 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Lageplan ersichtlich sind. Es handelt sich um die Grundstücksversorgung folgender Adresse, Gronauer Str. 122 in Ochtrup. In der Rüenberger Straße befindet sich auf nördlicher Straßenseiten eine Längstrasse der Telekom.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Erweiterung eines ansässigen Unternehmen. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom an der Rüenberger Straße in Ochtrup keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Linie aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

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.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000040059846 geführt.

Wir bitten Sie, den Ihnen überlassenen Lageplan nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kosten für die Verlegung der TK-Linie werden vom Investor getragen.

Das Merkblatt über Baumstandorte wird beachtet und es wird sichergestellt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 22.08.2012

Text der Stellungnahme:

Gegen das o.g. Planvorhaben der Stadt Ochtrup werden folgende landwirtschaftliche Bedenken als öffentlich-rechtlicher Belang vorgetragen:

1. Die Rüenberger Straße ist einer der Hauptverkehrswege der Bauerschaft Wester. Eine Verlegung den Berg hinauf würde zu deutlichen Erschwernissen für den landwirtschaftlichen Verkehr, insbesondere die landwirtschaftliche Logistik, führen.
2. Für viele Bewohner der Bauerschaft Wester würde die vorgenannte Verlegung eine erhebliche Erschwernis des nicht-motorisierten Verkehrs bedeuten. Betroffene hier sind u.a. ältere Mitbürger und Schüler.
3. Die mit der Planung einhergehende Veränderung des Straßenverlaufs führt zu einer weniger übersichtlichen Verkehrssituation. Angesichts der zuvor genannten Bedeutung der Straße für die Bauerschaft Wester würde hier eine zusätzliche Gefahrenzone geschaffen.
4. Die jetzige Planung würde die Erweiterungsmöglichkeiten für die Fa. Röttering in nördlicher Richtung verfestigen. Konsequenz wäre, dass auch bei zukünftigen Betriebserweiterungen eine Verlegung der Rüenberger Straße in nördlicher Richtung erforderlich wäre.
5. Soweit das Bestehen von Planungsalternativen verneint wird, ist dies von Seiten des Berufsstandes nicht nachzuvollziehen. Nach diesseitiger Auffassung würde eine Erweiterung in westlicher Richtung wegen der Möglichkeit zur Anbindung an die Gronauer Straße sich sogar für den Betrieb günstiger darstellen. Soweit für die Erweiterung die Inanspruchnahme des Wohnhauses erforderlich wäre, würde dies nicht zwangsläufig an siedlungsstrukturellen Bedenken der Bezirksregierung scheitern müssen.
   Nach Auffassung des Unterzeichners ist die von der Bezirksregierung unerwünschte siedlungsstrukturelle Situation in Bezug auf die westwärts gerichtete Verlegung des auf dem Nachbargrundstück gelegenen Wohnhauses schon jetzt gegeben, da sich dieses abseits der innerörtlichen Wohnbebauung befindet.
   Als Ersatzflächen stünden zudem Baulücken an der Gronauer Straße auf der dem Betrieb gegenüberliegenden Straßenseite bereit. Siedlungsstrukturelle Bedenken hiergegen dürften nicht bestehen, da dieser Bereich im Falle einer westlich des Margueritenwegs zu erwartenden Erweiterung der Wohnbebauung wieder im innerörtlichen Bereich liegen würde.
6. Seitens des Ortslandwirtes wurde mitgeteilt, dass die Anwohner bereits mit Schreiben vom 12.11.2011 dem Bürgermeister der Stadt Ochtrup mitteilten, dass eine Verlegung der Rüenberger Straße von diesen abgelehnt würde.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung scheidet aus, da die angrenzenden Grundstücksflächen nicht zur Verfügung stehen.

Um das ansässige Unternehmer in seinem Bestand zu sichern und diesem auch notwendige Erweiterungen zu ermöglichen, bleibt als Planungsalternative nur die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung.

Die Ausweisung bzw. die Verlegung der Verkehrsfläche wird an den straßenbautechnischen Regelwerken ausgerichtet, so dass eine sichere Verkehrsführung gewährleistet ist, sowohl für den landwirtschaftlichen als auch für den Fahrradverkehr. Es werden keine zusätzlichen Gefahrenzonen geschaffen.

Kreis Steinfurt, Planungsamt, vom 22.08.2012

Text der Stellungnahme:

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

Naturschutz und Landschaftspflege
Aus fachlicher Sicht werden grundsätzlich keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, jedoch befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Bergfreibad und Umgebung“. Die Stadt Ochtrup hat mit Schreiben vom 02.07.2012 bei der Bezirksregierung Münster als Höhere Landschaftsbehörde einen Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Zu dem v.g. Antrag ist u.a. die Untere Landschaftsbehörde zu hören, die wiederum ihren Landschaftsbeirat in der Sitzung am 20.09.2012 beteiligt.

Ggf. werden Anregungen oder Bedenken des Beirates später vorgetragen.

Immissionsschutz
Die Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes liegt nach der vorliegenden Begründung der Erweiterung des Autohauses Röttering sowie der Errichtung eines Wohnhauses in einem Gewerbegebiet.

In der mit GE3 bezeichneten Erweiterungsfläche ist nach den textlichen Festsetzungen u.a. eine Nutzung als Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt möglich. Unmittelbar westlich hiervon liegt ein Wohnhaus, das sich offenbar im Außenbereich befindet. Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten werden der Nr. 220 des Abstandserlasses 2007 erfasst. Ein Mindestabstand von 100 m (Nr. 2.2.2.5 des o.g. Erlasses) wird hier deutlich unterschritten. Von daher ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Hierzu enthält die Begründung keine Angaben. Ob der Schutzanspruch des Nachbarn vor dem Hintergrund der Bauleitplanung einhaltbar ist, könnte z.B. durch ein Schallschutzgutachten belegt werden. Ferner kann eine geeignete Anordnung und Ausgestaltung der Gebäudeteile einer Werkstatt Bestandteil der Einzelfallprüfung sein. Auch ist eine Beschränkung der Betriebszeiten denkbar.

Bzgl. der Errichtung eines Wohnhauses wird angemerkt, dass sich im Autohaus Röttering augenscheinlich bereits eine Wohnung befindet und Wohnungen in Gewerbegebieten aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich kritisch zu sehen sind, da sie nur ausnahmsweise zulässig sind und für umliegende Betriebe – potenziell – zu Betriebseinschränkungen führen können. Aufgrund der aktuellen Öffnungszeiten des benachbarten Betriebes „Reisemobile RSF – Verkauf und Service“ wird dieser Punkt hier eher unkritisch eingestuft. Details wären in einem Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet/Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden.

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Dies ist bislang nicht der Fall (vgl. unten stehende Hinweise zur Begründung).

Ich empfehle, die „Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt“ anzuwenden.

Hinweise zu:
4.1.1 Schutzgut Boden
Die Beschreibung enthält keinerlei bodentypspezifische Informationen. Weder die naturräumliche Einordnung des Planungsraumes, noch die geologische Zuordnung des Ochtruper Landes noch die Herausstellung der dort vorwiegend anzutreffenden Bodenarten eignen sich zur Beschreibung des dort vorliegenden Bodentyps, welcher auch namentlich nicht genannt wird. Die Schutzwürdigkeit des Bodens gemäß Karte der Schutzwürdigen Böden NRW ist hier ebenfalls zu thematisieren. Diesen Absatz bitte ich mit den angefügten Informationen zu überarbeiten.

5.3.1 Schutzgut Boden
Die Kompensationsberechnung für den Eingriff in den Boden ist nach den Ausführungen in diesem Absatz nicht nachvollziehbar. Es ist nicht nachvollziehbar, wie eine Versiegelung und damit völlige Zerstörung des Bodens (Schutzwürdige Bodenteilfunktion besonderer Ausprägung ist hier die Bodenfruchtbarkeit) auf 80 % der Planfläche auf den verbleibenden 20 % ausgeglichen werden kann (Verhältnis Eingriff zu Ausgleich 1:0,25) und hierbei durch die Anlegung eines Grabens noch eine zusätzliche Zerstörung des gewachsenen fruchtbaren Bodenprofils erzeugt wird (Verhältnis Eingriff zu Ausgleich 1: >0,25).

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>

Naturschutz und Landschaftspflege
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz
Die geplante Neuerrichtung einer Betriebswohnung wird nicht weiterverfolgt, sondern lediglich eine Betriebserweiterung.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann die Anordnung und Ausgestaltung der Gebäudeteile sowie eine eventuelle Beschränkung der Betriebszeiten geregelt werden, so dass dem Schutzanspruch des benachbarten Wohnhauses im Außenbereich Rechnung getragen wird.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Die Begründung sowie der Umweltbericht werden entsprechend der Hinweise überarbeitet.

Umweltrelevanz:

Zur Änderung des Bebauungsplanes werden ein Umweltbericht sowie eine Ökobilanz gefertigt und mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Planverfahrens werden von der Stadt Ochtrup getragen, da neben Gewerbebetrieben auch städtische Flächen betroffen sind. Entsprechende Haushaltsmittel stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) bereit. Die Kosten der Verlegung der Straßen sowie der TK-Linie werden vom Antragsteller getragen.

Generationengerechtigkeit:

Der Erhalt und die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe sichern Arbeitsplätze auch für künftige Generationen.

Im Auftrage:

Koke