



ÖFFENTLICH

DN.: 2014/0175 vom 05.01.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.01.2015	vorberatend
Stadtrat	26.02.2015	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b "Östliche Erweiterung des MI- und GE-Gebietes südlich der Schützenstraße"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 a BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b „Östliche Erweiterung des MI- und GE-Gebietes südlich der Schützenstraße“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 60 b soll in der Weise geändert werden, dass das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert wird. Die Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen sollen an neu geplante Grundstückszuschnitte angepasst werden. Hierdurch kommt es zu geringfügigen Verschiebungen in der Ausweisung der überbaubaren Flächen und der Erschließungsfläche. Gleichzeitig soll die überbaubare Fläche entlang des Alt-Metelener-Weges in Richtung Süden erweitert werden, wodurch eine Verlegung des vorhandenen Wasserlaufes erforderlich wird.

In der ausgewiesenen Sukzessionsfläche soll auch ein Regenrückhaltebecken angelegt werden.

Nördlich der geplanten Erschließungsstraße wird die Ausweisung des Pflanzgebotes aufgehoben und das Pflanzgebot im südlichen Bereich der Abgrenzung zur Sukzessionsfläche angepasst.

Bei geneigten Dächern wird die maximale Traufhöhe von 5,00 m auf 6,00 m angehoben und eine Flachdachhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt.

Zudem wird, bis auf eine Bautiefe von ca. 20 m entlang der Schützenstraße, festgesetzt, dass Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Die überbaubare Fläche östlich des Alt-Metelener-Weges wird erweitert und die Nutzungsschablone angepasst.

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

Im Norden durch die Schützenstraße tlw.,

im Osten durch den Alt-Metelener-Weg tlw., die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 282, die östliche Grenze des Flurstückes 283 tlw. und deren südliche Verlängerung mit einem Abstand von 40 m zum Alt-Metelener-Weg sowie der Verbindungslinie zum Alt-Metelener-Weg,

im Süden durch den Alt-Metelener-Weg tlw., die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 30 und die nördliche Grenze des Flurstückes 31 tlw.,

im Westen durch die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 16 einschließlich deren nördlicher Verlängerung bis zur Schützenstraße.

Die angegebenen Straßen und Flurstücke liegen in den Fluren 55 und 56 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss der Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung und dem Umweltamt des Kreises Steinfurt wurde auf Anregung eines Bauunternehmens die im Rahmen einer vereinfachten Änderung vorgesehene Ausweisung eines Mischgebietes in die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geändert.

Das Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet ist planerisch vertretbar, da es sich bei dem angrenzenden Gewerbegebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, in dem größtenteils Betriebsarten der Abstandsklasse I – VII der Abstandsliste 1994 nicht zulässig sind. Die Einschränkung erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der benachbarten Wohnnutzung. Betriebsarten der Abstandsklasse VII sind in einem Teilbereich nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis der Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung erbracht wird. Nur im rückwärtigen Bereich sind Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig. Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke mit Betrieben und Betriebswohnungen, die mit dem neu auszuweisenden Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Ausschuss für Plane und Bauen in seiner Sitzung am 27.08.2014 ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gefasst. Die ebenfalls beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:

Notare und Fachanwälte Eickelpasch/Klausing, Steinfurt, im Namen von Anwohnern des Alt-Metelener-Weges vom 20.10.2014

Wir nehmen Bezug auf Ihr Anschreiben vom 26.09.2014 und dürfen darauf hinweisen, dass mit den diesseitig erhobenen Einwänden sich Ihr Anschreiben nicht ansatzweise auseinandersetzt. Auch im Hinblick auf die weitergehenden Ausführungen verbleibt es bei dem Inhalt des diesseitigen Anschreibens, datierend vom 06.05.2014, welches sich ebenfalls auf den überarbeiteten Bebauungsplan bezieht.

Wir sehen insoweit entsprechender abschließender Stellungnahme Ihrerseits entgegen und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 26.09.2014 wurde der Kanzlei das Ergebnis der Beratung im Rat vom 25.09.2014 über die Stellungnahme der Kanzlei vom 06.05.2014 mitgeteilt.

Text der Stellungnahme vom 06.05.2014:

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir kraft beiliegender Vollmacht in Kopie an, dass uns die Eheleute mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Wir dürfen als bekannt voraussetzen, dass der Ausschuss für Planen und Bauen gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b „Östliche Erweiterung des MI- und GE-gebietes südlich der Schützenstraße“ der Stadt Ochtrup im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erneut aufzustellen, beschlossen hat.

Zunächst einmal dürfen wir darlegen, dass trotz diverser Nachfragen unserer Mandantschaft es sich für sie mehr als schwierig gestaltet hat, entsprechende Informationen über ihr Haus bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b zu erhalten.

Ohne konkrete und dezidierte Mitteilung, wo die entsprechenden Beschlussfassungen einzusehen und zu erhalten sind, wurde unsere Mandantschaft nur auf die im Netz vorhandenen Veröffentlichungen hingewiesen.

Wir möchten dies an dieser Stelle nicht unnötig vertiefen, dürfen jedoch anmerken, dass eine praktizierte Bürgerfreundlichkeit sich sicherlich anders gestalten ließe.

Zunächst einmal dürfen unsere Mandanten darauf hinweisen, dass aufgrund des Ihrerseits eingeleiteten Verfahrens die Frage besteht, wieso eine Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht angezeigt ist.

In diesem Zusammenhang ist seitens unserer Mandantschaft darauf hinzuweisen, dass zunächst bekanntlich eine überschlägige Prüfung stattzufinden hat, ob das entsprechende Bauvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Bewertung der Umweltbelange zu berücksichtigen wären.

Wir dürfen an dieser Stelle darauf hinweisen, dass Abwägungsfehler, die letztendlich einer entsprechenden gerichtlichen Überprüfung unterliegen, die Rechtsfolge der Nichtigkeit mit sich ziehen können. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass bekanntlich bei der allgemeinen Vorprüfung u.a. auch von dem Vorhaben ausgehende Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu berücksichtigen sind. Hierbei sind insbesondere Ausmaße der Auswirkung insofern auf das geographische Gebiet, als auch die betroffene Bevölkerung zu ermitteln.

Bezugnehmend auf die bereits im Ausschuss erörterte Erschließung ist anzumerken, dass unsere Mandantschaft davon ausgeht, dass eine Ansiedlung lärmintensiver Betriebe, insbesondere großflächiger Einzelhandelsbetriebe, erwartet werden kann. Bereits aus dieser Erwägung dürfen unsere Mandanten darauf hinweisen, dass Entscheidungskriterium ist, dass der Bebauungsplan eine Ansiedlung derartiger Betriebe rechtlich möglich macht, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend durchgeführt werden muss.

Im Übrigen dürfen unsere Mandanten darauf hinweisen, dass das an ihrer Grundstücksgrenze geplante Regenrückhaltebecken einen erheblichen Eingriff darstellt, insbesondere auch im Hinblick auf die Verlegung des vorhandenen Wasserlaufs sowie die derzeit auf der Wiese, welche in das Regenrückhaltebecken umgewandelt werden soll, vorhandenen Vogel- sowie Amphibienarten.

Abgesehen von dem Vorgenannten, stellt nach Auffassung unserer Mandantschaft die an ihrer Grundstücksgrenze zu errichtende Maßnahme des Regenrückhaltebeckens einen Eingriff in das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme dar. Die von dem Regenrückhaltebecken ausgehenden Immissionen als auch Emissionen sind letztendlich einem ordnungsgemäßen Abwägungsprozess zuzuführen.

Des Weiteren sind nach Auffassung unserer Mandanten entsprechende Verkehrslärmuntersuchungen durchzuführen, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende erhebliche Frequenzierung. Ebenso dürfen wir in diesem Zusammenhang auf die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse hinweisen. Auch hier ist ein adäquater Abwägungsprozess nicht ersichtlich, so dass letztendlich auch hier eine entsprechende Fehlerhaftigkeit zu erblicken ist.

Diese liegt bekanntlich immer dann vor, wenn nicht hinreichend berücksichtigt wurde, inwieweit auf Grundlage des Bebauungsplanes hinzutretende Bebauung nachbarrechtliche Belange, wie oben bereits dargelegt, beeinträchtigt werden.

Wir dürfen unter Berücksichtigung des Vorgenannten um Eingangsbestätigung unseres heutigen Schreibens bitten sowie um entsprechende Stellungnahme.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Bedenken zurückgewiesen.

Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse, Belange des Denkmalschutzes etc.).

Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB überarbeitet wurde, wobei statt der Mischgebietsausweisung eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt. Insofern sind die Bedenken bezüglich der Ansiedlung von lärmintensiven Betrieben und Einzelhandelsbetrieben ausgeräumt worden, da diese in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Bebauungsplan eine Sukzessionsfläche ausgewiesen. Durch die nun vorgesehene Anlegung eines Regenrückhaltebeckens als naturbelassenes Trockenbecken mit vereinzelt Blänken wird das Gelände ökologisch aufgewertet. Emissionen bzw. Immissionen sind daher nicht zu erwarten. Das Regenrückhaltebecken und die geplanten Regenwasserkanäle innerhalb des Baugebietes sind erforderlich, um den schon vorhandenen Überlastungen der Regenwasserkanäle zu begegnen.

Das Grundstück der Einwender liegt südöstlich außerhalb des Plangebietes. Der Zu- und Abfahrverkehr aus dem Baugebiet wird größtenteils über eine innenliegende Anliegerstraße bzw. über die übergeordnete Schützenstraße abgewickelt. Nur durch die direkten Anlieger des Alt-Metelener-Weges erfolgt das An- und Abfahren über den nördlichen Teil dieser Straße, so dass mit einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens vor dem Grundstück der Einwender nicht zu rechnen ist. Da die Bebauung der Grundstücke zudem nur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern erfolgt, ist eine Verkehrslärmuntersuchung nicht erforderlich.

Sofern rechtliche Schritte eingeleitet werden sollen, kann nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b ein Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgericht Münster beantragt werden.

Kreis Steinfurt, Umwelt –und Planungsamt, vom 24.11.2014

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planungsvorhaben werden keine Anregungen vorgetragen.

Hinweis: Für das erforderliche Rückhaltebecken und die Regenwasserleitungen sind vorab wasserrechtliche Anträge nach § 58.1 und § 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ergebnis der Prüfung:

Die wasserrechtlichen Anträge werden von den Stadtwerken Ochtrup zu gegebener Zeit eingereicht.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.11.2014

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 20. Oktober 2014 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Es handelt sich dabei um die Tk-Linien zur Versorgung der vorhandenen Bebauung in den Randbereichen des Bebauungsplanes.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der untenstehenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

In der Annahme, dass die oben angemarkten Punkte beachtet werden, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 60 b "Östliche Erweiterung des MI- und GE-Gebietes südlich der Schützenstraße" der Stadt Ochtrup.

Der Schriftverkehr wird bei uns unter dem Zeichen w00000052707167 geführt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden so früh wie möglich angezeigt.

Umweltrelevanz:

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Planverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Koke