



ÖFFENTLICH

DN.: 2014/0025 vom 19.08.2014

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.08.2014	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b "Östliche Erweiterung des Mi- und GE-Gebietes südlich der Schützenstraße"

hier: a) Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB

b) Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zu a:

Der Ausschuss für Planen und Bauen nimmt die Ergebnisse der Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB zur Kenntnis.

Zu b:

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b „Östliche Erweiterung des MI- und GE-Gebietes südlich der Schützenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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.

Sachdarstellung:

Zu a:

Nachdem der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 28.01.2014 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b gefasst hat, haben sich nach Grundstücksverhandlungen zwischen den Eigentümern Änderungen bei den Grundstückszuschnitten ergeben, die eine Überarbeitung der Planunterlagen erforderlich gemacht haben, so dass ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 01.04.2014 gefasst wurde.

Die am 01.04.2014 vom Ausschuss für Planen und Bauen ebenfalls beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Notare und Fachanwälte Eickelpasch/Klausing, Steinfurt, im Namen von Anwohnern des Alt-Metelener-Weges vom 06.05.2014

Text der Stellungnahme:

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 GEgebietes 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 derzeitig 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 Frequentierung. 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.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes handelt, s. § 13 Abs. 3 BauGB.

Nach Eingang aller Anregungen und Bedenken zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b wird nach Rücksprache mit der Bezirksregierung und dem Umweltamt des Kreises Steinfurt die Anregung aus einer anderen Stellungnahme aufgegriffen, die Mischgebietsausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzugeben, zugunsten einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Diese Änderung kommt den Anregungen des Büros Eickelpasch/Klausing entgegen bezüglich der Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben, die Immissionen hervorrufen. Hinzu kommt, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig war.

Es ist anzumerken, dass bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Sukzessionsfläche ausgewiesen war. Diese soll im Änderungsverfahren um eine Regenrückhaltung ergänzt werden, die keine bauliche Maßnahme darstellt, sondern ein naturbelassenes Erdbecken ausgebildet wird, von dem keine Immissionen ausgehen.

Der überarbeitete Bebauungsplan wird mit den geänderten Festsetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nochmals öffentlich ausgelegt. Es besteht die Möglichkeit, erneut Anregungen und Bedenken zu äußern, da sich die bei der vereinfachten Änderung geäußerten Anregungen und Bedenken möglicherweise geändert haben.

Baugesellschaft Heinendirk mbH, Kreuzweg 66, 48607 Ochtrup, vom 22.05.2014

Text der Stellungnahme:

Mit der geplanten Änderung sind wir in einem Punkt nicht einverstanden:
Dass Wohngebäude in Zukunft nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen, ist unsinnig.

Hier wird bestimmten gesellschaftlichen Entwicklungen nicht Rechnung getragen. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner und auch die Gesamtzahl der Haushalte steigt dadurch noch etwas (zumindest bis 2030). Das Statistische Bundesamt benennt mehrere Ursachen für diese Entwicklung: Zum einen demografische Faktoren wie den Rückgang der Geburtenziffer und die Zunahme der Lebenserwartung. Beide Entwicklungen tragen zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei. Zum anderen beeinflussen das Heiratsverhalten und die Familiengründung die Veränderung der Haushaltsgröße (Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2011, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030; Statistisches Jahrbuch 2007).

Unseres Erachtens liegt diese Baulage noch so zentrumsnah, dass auch ein etwas verdichtetes Bauen möglich sein sollte. Zumal wir aus jahrelanger Erfahrung sagen müssen, dass die politisch geforderte Lückenschließung im Zentrum an der überwiegenden Zahl von Grundstückseigentümern scheitert, die auf gar keinen Fall verkaufen wollen. Diesen schon mehr als 10 Jahre bestehenden Bebauungsplan im oben genannten Sinne zu ändern ist eine vergebene Chance! 4 – 6 Wohneinheiten mit kleinen bis mittleren Wohnungsgrößen könnten wir uns dort sehr gut vorstellen. Solche Objekte passen eben auch sehr gut in Wohnquartiere mit Einfamilien- und Doppelhäusern. So wird ein generationenübergreifendes Wohnen, Haus an Haus, erst möglich.

Im Übrigen wird hier von der Politik zu unseren finanziellen Lasten entschieden. Bereits von uns erworbene Grundstücke in diesem Baugebiet verlieren dadurch deutlich an Wert.

Dies Gebiet ist halt nicht das typische allgemeine oder reine Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung. Sind denn 4 oder 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück für Anlieger und Nachbarn störender als durchaus auch mögliche Gewerbeansiedlungen?

Wir fordern Sie dringend auf, die Beschränkung auf nur 2 Wohnungen nicht zu beschließen.

Eine weitere erklärende Begründung werden wir kurzfristig nachreichen.

Baugesellschaft Heinendirk mbH, Kreuzweg 66, 48607 Ochtrup, vom 13.07.2014

Text der Stellungnahme:

Als Eigentümer von Liegenschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60b erlaube ich mir, an Sie die nachfolgende Anregung zur Planänderung heran zu tragen:

Ausgangspunkt

Der Bebauungsplan Nr. 60 b beinhaltet die östliche Erweiterung des MI- und GeEGebietes südlich der Schützenstr. Er setzt modifizierte Mischgebiete fest und schließt darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe und Geschäftsgebäude mit zentrenrelevanten Sortimenten aus. Aktuell ist ein Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes anhängig, in dem u. A. die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt werden soll. Hierzu habe ich mich mit Schreiben vom 22.05.2014 geäußert. M. E. besteht aber grundsätzlicher Änderungsbedarf.

Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO sollen eine Mischung von Wohnen und Gewerbe aufweisen, wobei diese beiden Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander stehen. In dem Gebiet muss ein quantitativ und qualitativ ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe bestehen (vgl. hierzu: BauR 1986, S. 440, vgl. zum Wahlrecht des Bauherrn: VGH Bayern 03.02.2006 – 1 BV 05.613, BRS 70, Nr. 69), hier ist eine wertende Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung aller gebietsprägenden Faktoren erforderlich (OVG Nordrhein-Westfalen 21.06.1994 – 11 A 1113/91, BRS 56, Nr. 58). In einem Mischgebiet müssen aber nicht auf allen von der Festsetzung erfassten Grundstücken jede in § 6 Abs. 2 BauNVO gestattete Nutzung möglich sein (BVerwG 01.03.1991 - 8 C 59.89, BRS 52, Nr. 93). Angesichts der Kleinteiligkeit der festgesetzten Mischgebiete erscheint die Umsetzung des o. g. idealtypischen städtebaulichen Ansatzes als wenig wahrscheinlich und insoweit Änderungsbedürftig.

Anregung

Da die gebotene Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im fraglichen Gebiet nur ein theoretischer Ansatz zu bleiben droht, rege ich eine Änderung des Baugebietscharakters in ein Allgemeines Wohngebiet an. Ein solches Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, dies bedeutet nur ein Vorherrschen der Wohnnutzung. Andere Nutzungen – Rahmen der §§ 4, 13 BauNVO – wären als das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen zulässig. Eine solche Konzeption wäre aus meiner Sicht mit Blick auf die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum auch für die Entwicklung der Stadt Ochtrup städtebaulich sinnvoll.

Eine Konfliktlage mit benachbarten Baugebieten wird grundsätzlich nicht gesehen, zu mindestens nicht mit dem im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzten MI. In einem WA-Gebiet gilt hinsichtlich der zu beachtenden Wohnruhe nämlich ein minder strenger Maßstab. Auch ein Nebeneinander von Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Nach Ziffer 6.7. der TA Lärm können z. B. beim Aneinandergrenzen von Gewerbegebiet und Wohngebiet geeignete Zwischenwerte gebildet werden, die zwischen den für die jeweiligen Gebietstypen gem. Ziffer 6.1. der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerten liegen, wenn die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dies erfordert. Aus diesem Grunde bitte ich eine Änderung des Bebauungsplans 60 b hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu prüfen, wobei mir bewusst ist, dass es einen Anspruch allgemein auf Bauleitplanung und speziell auf die Änderung vorhandener Planung nicht gibt. Dennoch dürfte eine Modifizierung der vorhandenen Baugebietsfestsetzung die Realisierung der Nutzung von Grund und Boden in dem fraglichen Bereich befördern und auch aufgrund der noch zentrumsnahen Lage das Angebot attraktiven Wohnraums in der Stadt Ochtrup bereichern. Andernfalls bleibt die Gefahr, dass der Bebauungsplan Nr. 60 b als Ausdruck kommunaler Planungshoheit nach wie vor Makulatur bleibt. Damit wäre aber niemanden gedient.

Ergebnis der Prüfung:

Nach Eingang der Anregungen und Bedenken zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b wird nach Rücksprache mit der Bezirksregierung und dem Umweltamt des Kreises Steinfurt die Anregung der Fa. Heinendirk aufgegriffen. Hiernach wird beantragt, die Mischgebietsausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzugeben, zugunsten einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Der überarbeitete Bebauungsplan wird mit den geänderten Festsetzun-

gen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nochmals öffentlich ausgelegt. Es besteht die Möglichkeit, erneut Anregungen und Bedenken zu äußern.

Zu b:

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung und dem Umweltamt des Kreises Steinfurt wird die Anregung des Bauunternehmens zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes statt eines Mischgebietes aufgegriffen.

Das Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet ist planerisch vertretbar, da es sich bei dem angrenzenden Gewerbegebiet um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt. Die Einschränkung erfolgte bei der Aufstellung der Bebauungspläne 60 und 60 a aufgrund der benachbarten Wohnnutzung. Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1994 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 ist ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die entsprechende Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach diesem Verfahren nochmals erforderlich.

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

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