



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0004.1 vom 17.02.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	26.02.2015	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Baugebiet zwischen Bahnhof-, Töpfer- und Marienstraße"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 Abs. 2 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 der Bebauungsplan Nr. 21 "Baugebiet zwischen Bahnhof-, Töpfer- und Marienstraße" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Änderung der überbaubaren Fläche zur Erweiterung des Verbrauchermarktes.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst die Flurstücke 220 und 221, Flur 66, Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 21 soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass

- die südliche Baugrenze um 7,00 m in südlicher Richtung und
- im östlichen Bereich die Baugrenze um 7,00 m in südlicher Richtung verschoben wird
- die Ausweisung der II-III-geschossigen Bauweise in eine III-geschossige Bauweise geändert wird,
- die Pflanzgebote ersatzlos gestrichen werden und
- die Überschreitung der Baugrenze durch Schaukästen ebenfalls gestrichen wird.

In diesem Zusammenhang sollen die teilweise entfallenden Stellplätze entsprechend der Stellplatzablösesatzung abgelöst werden.

Sachdarstellung:

Die vorhandene Verkaufsfläche des angesiedelten Verbrauchermarktes soll sich um 200 m² von ca. 645 m² auf 845 m² erhöhen, um am etablierten Standort die neue und zukunftsorientierte Aufstellung des Unternehmens zu ermöglichen.

Hierzu ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen in südlicher Richtung erforderlich. Durch die Inanspruchnahme entfallen die in dem Bereich vorhandenen Stellplätze, die dann abgelöst werden müssen.

Mit Beschluss dieser vereinfachten Änderung werden die textlichen Festsetzungen der vereinfachten Änderung von 04/1996 bezogen auf die Überschreitung der Baugrenze durch Schaukästen aufgehoben.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ebenfalls beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.12.2014 bis 09.01.2015 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 09.01.2015

Text der Stellungnahme:

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

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche des Aldi-Marktes um rd. 30 %. Damit erhöht sich insbesondere der flächenbezogene Schalleistungspegel der südlich gelegenen Parkplatzanlage. Ferner dürfte die Erweiterung auch Auswirkungen auf die Häufigkeit der Warenanlieferungen haben.

Die mit der Erweiterung des Marktes verbundene Änderung der Lärmemissionssituation wird sich auf die Lärmimmissionsverhältnisse auswirken. Von daher wird angeregt, diese Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzansprüche umliegender Wohnnutzungen gutachterlich untersuchen zu lassen.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass der Verbrauchermarkt nach Erweiterung das Merkmal der Großflächigkeit erreichen wird. Dieser wäre daher in einem Mischgebiet nicht zulässig. Hierzu sollte die Begründung zum Bebauungsplan dezidiertere Ausführungen beinhalten.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der Anregung des Kreises Steinfurt zur Beurteilung des Schallschutzes ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben worden.

Diese hat zusammenfassend folgendes ergeben:

- Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen dabei mindestens 2 dB.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und/oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.
- In dem Betrachtungsgebiet befinden sich entlang der Bahnhofstraße Standorte des Einzelhandels und Gewerbes (Beleuchtungsgeschäft, Schlosserei, Goldschmiede) sowie ein Hotel und Restaurant an der Marienstraße. Nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten wird der Immissionsbeitrag an den untersuchten Immissionsorten, verursacht durch die Frequentierung der Standorte durch Kunden-Pkw, als vernachlässigbar eingestuft. Auf eine nähere Untersuchung als mögliche Vorbelastung kann daher u.E. verzichtet werden.

- Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschemissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters in einem Mischgebiet eingehend erläutert. Die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO trifft nicht zu, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass Auswirkungen für die angestrebte Größenordnung der Verkaufsfläche von 850 m² nicht vorliegen. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich in einer integrierten Lage, die eine fußläufige und damit wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung ermöglichen. Darüber hinaus ist er Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

Durch die geringfügige Erweiterung kommt es nicht zu nennenswerten Umsatzumverteilungen zu Lasten der vorhandenen Nahversorgungsstruktur.

Umweltrelevanz:

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote, die bei dieser vereinfachten Änderung wegfallen, ist ein externer Ausgleich zu schaffen.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens, für das Schallgutachten und die Ausgleichsmaßnahmen werden vom Antragsteller getragen.

Generationengerechtigkeit:

Der Erhalt und die Modernisierung vorhandener Einzelhandelsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich ist - auch im Hinblick auf den Erhalt von Arbeitsplätzen - für künftige Generationen erforderlich.

Im Auftrage:

Koke