



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0289 vom 21.03.2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	19.04.2016	vorberatend
Stadtrat	23.06.2016	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 a "Baugebiet östlich des Heimstättenweges"

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 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 a „Baugebiet östlich des Heimstättenweges“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung eines weiteren Baugrundstückes durch Verlegung einer Spielplatzfläche.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1819 – 1825 und 481, Flur 68, Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 81 a als Spielplatzfläche ausgewiesene Flurstück 1819 soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, da zurzeit bereits erschlossene Baugrundstücke fehlen. Das Flurstück soll daher als Baugrundstück ausgewiesen werden.

Der Spielplatz soll ortsnahe auf dem Flurstück 481 realisiert werden. Dieses Flurstück ist zurzeit nur fußläufig erschlossen und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Grundstück soll in den Bebauungsplan aufgenommen und als Spielplatzfläche ausgewiesen werden.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 25.01.2016 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.02.2016

Text der Stellungnahme:

Die Bundeswehr ist berührt, aber nicht betroffen, weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage liegt.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich, in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Die baulichen Anlagen werden aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Anlieger des Schlehenweges vom 16.02.2016

Text der Stellungnahme:

Wir haben [REDACTED] unser Baugrundstück Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], nach den gültigen bestehenden Lagekriterien ausgesucht und gekauft. Seit [REDACTED] wohnen wir auch dort.

In den letzten Tagen ist uns nun mehrfach eröffnet worden, dass seitens der Stadt Ochtrup die Überlegung besteht, den geplanten Kinderspielplatz zu verlegen; und zwar von Flur 68, Flurstück 1819 auf Flurstück 481.

Da bekannter Weise Grundstücke, die unter anderem in unmittelbarer Nähe zu Kinderspielplätzen liegen, wirtschaftlich etwas anders beurteilt und bewertet werden, möchten wir dieser Maßnahme, wenn es dann tatsächlich Ihrerseits so geplant ist, widersprechen.

Wir sind nicht gewillt, eine evtl. Wertminderung unserer Immobilie hinzunehmen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Kinderspielplätze gehören als wichtige Einrichtung für Kinder in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung. Auch der von Spielplätzen ausgehende Lärm ist regelmäßig sozialadäquat. Somit sind die in einem allgemeinen Wohngebiet befindlichen Grundstücke durch die vom Gesetzgeber gewollten Kinderspielplätze von Anfang an belastet. Insoweit kann auch bei Neuausweisungen von Spielplatzflächen nicht von einer Wertminderung der Grundstücke bzw. Immobilien ausgegangen werden.

Durch die Festlegung von Nutzungszeiten und Altersbeschränkungen kommt es zu keinen Interessenkonflikten zwischen Spiel- und Wohnnutzung. Ein ausreichender Abstand der Spielgeräte zu den Wohngebäuden bleibt gewahrt.

Anlieger des Schlehenweges vom 14.03.2016

Text der Stellungnahme:

Als Eigentümer des Grundstückes [REDACTED], das wir von der Stadt Ochtrup im April [REDACTED] erworben haben und auf dem wir [REDACTED] bauen, sind wir von der beschlossenen Änderung des Bebauungsplan 81a unmittelbar betroffen.

Bei der Entscheidung, das Grundstück am [REDACTED] zu erwerben, waren die damals aktuellen Planungsunterlagen und Bebauungspläne Grundlage unserer Kaufentscheidung. Wäre der Bebauungsplan in der nun verfassten Version bereits [REDACTED] vor der Kaufentscheidung rechtskräftig gewesen, wäre der Kaufvertrag in der Form mit Sicherheit nicht zustande gekommen. Wir konnten [REDACTED] auch das Grundstück [REDACTED] erwerben, taten dies aber eben nicht wegen der unmittelbaren Angrenzung an den Spielplatz. Seinerzeit konnten und durften wir davon ausgehen, dass der Spielplatz auf dem Grundstück 1819 so bestehen bleibt. Das Grundstück [REDACTED] war seinerzeit nicht im Bebauungsplan ausgewiesen. Nach damaliger Information der Stadt Ochtrup lagen hierfür auch keine weiteren Planungsabsichten vor. Wir mussten also davon ausgehen, dass das Grundstück [REDACTED] zu gegebener Zeit einer Verwendung zugeführt wird. Hierbei konnten wir aber davon ausgehen, dass die Verwendung nicht einer Spielplatznutzung zugeführt wird, da ein Spielplatz bereits auf dem in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstück [REDACTED] eingeplant war. Wir sind daher zu tiefst enttäuscht, dass die seinerzeit festgesetzte Planung überworfen wird. Wir sehen uns in unseren Lebensumständen dadurch beeinträchtigt.

Das von Ihnen vorgetragene Argument, dass das Flurstück [REDACTED] nur fußläufig erreichbar ist, trifft nur temporär zu, da die Durchführung zu "An den Wiesen" sicherlich mit entsprechender Verdichtung des Wohngebiets unumgänglich sein wird. Das Flurstück [REDACTED] hingegen wäre auf Dauer nur fußläufig erreichbar. Eine Verlegung des Spielplatzes auf diese Fläche würde die umliegenden Anlieger weniger beeinträchtigen, da die Fläche geografisch unmittelbar angrenzt.

Andererseits verstehe ich die Stadt auch, städtische Grundstücke ohne Bauträgerbindung zur Verfügung zu stellen. Ich denke hierfür wäre aber ein strategischer Ansatz mit einer langangelegten Planung und die Erschließung weitreichenderer Grundstücke erfolgversprechender als "irgendwie" Einzelgrundstücke anbieten zu können.

Ich möchte an dieser Stelle auch erwähnen, dass die Stadt Ochtrup bisher immer sehr vertragstreu gehandelt hat und uns stets ein angenehmer und verlässlicher Vertragspartner war. Ich hoffe, dass ich dies auch in Zukunft behaupten kann. Für jeden Bürger sollte es selbstverständlich sein, sich auf die Verlässlichkeit und Planbarkeit behördlicher Entscheidung zu verlassen.

Ich diesem Sinne bitte ich die Stadt bzw. den Rat um möglichst zeitnahe Antwort zu der hiermit abgegebenen Stellungnahme.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Kinderspielplätze gehören als wichtige Einrichtung für Kinder in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung. Auch der von Spielplätzen ausgehende Lärm ist regelmäßig sozialadäquat. Somit sind die in einem allgemeinen Wohngebiet befindlichen Grundstücke durch die vom Gesetzgeber gewollten Kinderspielplätze von Anfang an belastet. Insoweit kann auch bei Neuausweisungen von Spielplatzflächen nicht von einer Wertminderung der Grundstücke bzw. Immobilien ausgegangen werden.

Durch die Festlegung von Nutzungszeiten und Altersbeschränkungen kommt es zu keinen Interessenkonflikten zwischen Spiel- und Wohnnutzung. Ein ausreichender Abstand der Spielgeräte zu den Wohngebäuden bleibt gewahrt.

Umweltrelevanz:

Die Nutzung bereits erschlossener Grundstück kommt auch der Umwelt zugute.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel zur Überarbeitung des Bebauungsplanes stehen unter dem Untersuchkonto 61000.65500 Sachkosten der Bauleitplanung zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung von Baugrundstücken kommt allen Generationen entgegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) werden der Vorlage im Internet beigelegt.

Im Auftrage:

Korten