



ÖFFENTLICH

DN.: 2016/0001 vom 10.08.2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	31.08.2016	vorberatend
Stadtrat	29.09.2016	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 2 L "Baugebiet zwischen Schützenweg und Farbbach"
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 der Bebauungsplan Nr. 2 L „Baugebiet zwischen Schützenweg und Farbbach“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

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

im Norden: durch die Hauptstraße tlw.,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 401,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 401,

im Westen: durch die westlichen Grenzen des Flurstückes 401.

Die angegebenen Straßen und Flurstücke liegen in der Flur 78 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Die zugrunde liegende Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entsprach nicht der aktuellen Rechtsprechung im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.09.2013 und vom 29.09.2015 zur Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen. Hier bedurfte es einer Nachbesserung und Wiederholung des Verfahrensschrittes.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat daher in seiner Sitzung am 31.05.2016 einen erneuten Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Diese Beteiligung hat in der Zeit vom 13.06.2016 bis 13.07.2016 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Thyssengas GmbH vom 08.06.2016

Text der Stellungnahme:

Innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07380 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie einen Leitungsplan im Maßstab 1:1000 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegung von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGB Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

1. dass unsere o.g. Gasfernleitung im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird,
2. in der Begründung zum Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,
3. die Gasfernleitung L07380 bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleistungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden. Die von uns überlassenen Unterlagen sind nur für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen, die zum Überfahren der Gasfernleitung getroffen werden müssen, werden mit der Thyssengas GmbH abgestimmt. Die Gasfernleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 20.06.2016

Text der Stellungnahme:

Gegen das o.g. Planvorhaben werden wegen der Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die Wohnbebauung landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken erhoben.

Begründung:

Der Planbereich liegt direkt an der Hauptstraße am Ortseingang zu Langenhorst. Hier sollen zur Abrundung des Dorfgebietes neben dem Erweiterungsbereich für die Feuerwehr Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe im Immissionsbereich ist hierdurch nicht zu erwarten. Der Planbereich ist bereits wesentlich durch Siedlungsbereiche eingegrenzt, die zum Teil weiter in den Außenbereich hineinragen.

Hinsichtlich des Standortes für weitere Anlagen der Feuerwehr dürften im Umfeld keine sinnvollen Alternativen bestehen. Die Hauptstraße ist die wesentliche innerörtliche Verkehrsachse, welche das Rettungswesen für seine Aufgabenerfüllung auch benötigt. Entsprechend wird hiermit auch das Schutzangebot für die Bewohner des Außenbereichs einschließlich der landwirtschaftlichen Familien verbessert.

Fraglich ist hier das planerische Erfordernis der Wohnflächenausweisung. Bereits in meiner Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes hatte ich darauf hingewiesen, dass günstigere Entwicklungsflächen im Kreuzungsbereich Weidkamp/Hauptstraße vorhanden sind. Auch hielt ich es für fraglich, ob sich für die Baulückenschließung in der Nachbarschaft zum geplanten Gelände der Feuerwehr tatsächlich Interessenten finden. Zudem könnte eine Wohnbebauung dort eventuellen künftigen Erweiterungen des geplanten Feuerwehrstandortes entgegenstehen.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer NRW wird das Einvernehmen damit ausschließlich für den Bereich und den Zweck des Feuerwehrstandortes erteilt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 2 L weist lediglich eine Gemeinbedarfsfläche für Anlagen der Feuerwehr aus. Eine künftige Erweiterung des Feuerwehrstandortes ist bei der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt worden.

Die Anmerkungen zur Wohnflächenausweisung sind im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes abgewogen worden und nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 05.07.2016

Text der Stellungnahme:

Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland werden vorsorglich Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

Durch den Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Aus den Unterlagen geht lediglich hervor, dass eine Erschließung zur Landesstraße 510 vorgesehen ist. Weitere Aussagen, wie etwa die Anzahl und Lage der erforderlichen Zufahrten und Stellflächen, die Anzahl der Löschfahrzeuge selbst, werden nicht getätigt. Weiterhin gibt es keine Aussagen hinsichtlich geplanter Wendemöglichkeiten für die KFZ auf dem Grundstück, damit diese das Grundstück in Vorwärtsfahrt anfahren und auch wieder verlassen können.

Ohne diese Angaben ist es nicht möglich, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 510 beurteilen zu können.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Lage der erforderlichen Zufahrten, Stellflächen und Wendemöglichkeiten für Kfz werden im Rahmen der Entwurfsplanung für das Feuerwehrgerätehaus frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 07.07.2016

Text der Stellungnahme:

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

Naturschutz und Landschaftspflege

Es wird angeregt, Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen wie folgt anzupassen:

„[...] Zu verwenden und dauerhaft zu erhalten:

Stieleiche, Rotbuche, Gemeine Esche, Feldahorn, Haselnuss, Gewöhnliche Traubenkirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hainbuche, Winterlinde, Gewöhnlicher Schneeball, Holunder.

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuführen.“

Um die Gewährleistung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Hecken-Anpflanzung und eine fachgerechte Eingrünung zur nach Süden hin freien Landschaft zu gewährleisten, sollte der Grünstreifen eine Mindestbreite von 5 m aufweisen (Anpflanzung mind. 3-reihig, Reihenabstand 1 m).

Des Weiteren wird hinsichtlich des unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücks (Acker) und der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Laubgehölzen i.V.m. Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen auf mögliche Kollisionen mit dem Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) hingewiesen.

Aus Sicht des Artenschutzes ist folgender Hinweis auf dem Plan zu ergänzen:

Zum Schutz der europäischen Vogelarten ist auch die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.

Immissionsschutz

Die Frequentierungen sowie die gewählten Emissionsansätze sind plausibel und nachvollziehbar.

Vorbelastung

In der Prognose wird keine Vorbelastung diskutiert. Zur Tageszeit werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass zur Tageszeit auf eine Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden kann. Innerhalb der Nachtzeit kommt es unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen teilweise zur Überschreitung bzw. Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel ist die Vorbelastung mit zu betrachten. Durch Inaugenscheinnahme vor Ort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben eine Gaststätte/Bar (Hauptstr. 65). Die Gaststätte/Bar wird im Gutachten als Immissionsort (Hotel), jedoch nicht als Emissionsort dargestellt. Für die Anlage konnte in ProBauG keine Genehmigung ermittelt werden, so dass nicht auszuschließen ist, dass für die Anlage keine Genehmigung vorliegt. Sollte für die Anlage eine Genehmigung vorliegen und die Anlage betrieben werden, stellt diese eine Vorbelastung für das geplante Vorhaben dar. Je nach Nutzung und Auslastung der Anlage zur Nachtzeit trägt die Anlage zur Bildung eines Beurteilungspegels bei.

Qualität der Prognose

Die Prognoseungenauigkeit wird mit +1/-3 dB abgeschätzt. Unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit werden die Immissionsrichtwerte teilweise weiter überschritten.

Lärminderungsmaßnahmen

Zur Minderung des Beurteilungspegels und zur Annäherung an die Immissionsrichtwerte sind folgende Lärminderungsmaßnahmen vom Gutachter erarbeitet und in der Prognose berücksichtigt worden:

- Die Fahrbahnoberfläche ist asphaltiert auszuführen,
- im Bereich der Fahrzeughalle ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten,
- im Bereich des Pkw-Stellplatzes sind eine 3 m und eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Ergebnisse

Die Berechnung des vorliegenden Schallgutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit eingehalten bzw. unterschritten werden. Zur Tageszeit werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB unterschritten, so dass dieser als unkritisch zu sehen ist.

Unter Vorbehalt, dass die nahe gelegene Gaststätte/Kneipe keine Vorbelastung zur Nachtzeit darstellt, werden innerhalb der Nachtzeit die Immissionsrichtwerte um bis zu 2 dB und unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit um bis zu 3 dB überschritten. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten, so dass trotz Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete noch von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist.

Bei Feuer- und Rettungswachen handelt es sich um Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinshörner etc. verursachten Geräuschimmissionen unterliegen dem Gebot, die Geräuschbelastung für Anwohner im unmittelbaren Umfeld der Feuer- und Rettungswache so gering wie möglich zu halten.

Im vorliegenden Fall kommt es bei der Betrachtung der kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erheblichen Überschreitungen. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen, verursacht durch die Lkw im „Normalfall“, überschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von Gewerbegebieten.

Wird das Martinshorn auf dem Gelände eingeschaltet, sind kurzzeitige Geräuschspitzen von größer 90 dB(A) prognostiziert.

Sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, ist der Immissionsschutz sichergestellt. Werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete unterschritten, ist weiterhin eine Gesundheitsgefährdung sicher ausgeschlossen.

Bei Freiwilligen Feuerwehren ist es möglich (durch Anzahl nur weniger Einsätze), die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse heranzuziehen. Bei Berufsfeuerwehren oder größeren Feuerwehren mit Rettungswagen wird die Anzahl der seltenen Ereignisse überschritten, so dass dem Gebot der Minimierung der Geräuschimmissionen nachzukommen ist.

Zur Minderung der Geräuschspitzen, hervorgerufen durch das Einsatzhorn, ist eine bedarfsgesteuerte Lichtzeichenanlage das Mittel der Wahl, welches in Betracht zu ziehen gilt. Die Verhältnismäßigkeit dieser Maßnahmen bleibt in Abhängigkeit der Einsatzzahl zu diskutieren. Die Nutzung des Einsatzhorns liegt immer im Ermessen des jeweiligen Fahrers und kann ihm nicht untersagt werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen, verursacht durch die Lkw im „Normalfall“, die zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von Gewerbegebieten überschreiten. Das Minimierungsgebot der Geräuschimmissionen steht im Vordergrund, so dass die diensthabenden Mitarbeiter der Feuerwehr dazu angehalten werden sollten, sich auf dem Gelände möglichst sozialadäquat zu verhalten.

Bauordnungsrecht

- 1) die geplante grenzständige Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m bzw. 3,50 m löst Abstandsflächen aus. Da diese auf dem Nachbargrundstück liegen werden, ist dies ein Verstoß gegen § 6 Abs. 2 BauO NRW.
- 2) Die unter Punkt 6.0 der textlichen Festsetzungen ausgesprochene Empfehlung kann in Bezug auf § 67 BauO NRW entfallen, da die Fläche im Bebauungsplan der Zweckbestimmung Feuerwehr zugewiesen wird und somit § 67 BauO NRW nicht zur Anwendung kommt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege werden zur Kenntnis genommen.

Der Grünstreifen zur Abgrenzung der freien Landschaft wird mit 3,00 m beibehalten, da zurzeit noch keine Entwurfsplanung mit der Anordnung der notwendigen Stellplätze vorliegt.

Der Hinweis zum Artenschutz wird ergänzt.

Bezüglich des Immissionsschutzes bleibt anzumerken, dass der Stadt Ochtrup keine Genehmigung zur Nutzung des angrenzenden Gebäudes als Bar/Kneipe vorliegt. Insofern wird von keiner Vorbelastung zur Nachtzeit ausgegangen.

Aufgrund der geringen Einsatzzeiten der Freiwilligen Feuerwehr wird vorerst auf eine bedarfsgesteuerte Lichtzeichenanlage verzichtet.

Die erforderlichen Abstandsflächen der Schallschutzwände sollen mittels Eintragung einer Baulast gesichert werden. Der weitere Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt worden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die Sicherstellung einer weiterhin zukunftsfähigen und wirtschaftlichen freiwilligen Feuerwehr, die auf kurzem Weg in Einsatzfällen ihr Ziel erreicht, ist für alle Generationen von großer Wichtigkeit.

Anmerkung der Verwaltung:

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

Im Auftrage:

Korten