



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0170 vom 19.02.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	05.12.2017	vorberatend
Ausschuss für Planen und Bauen	19.03.2018	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b "Östliche Erweiterung des MI- u. GE-Gebietes südlich der Schützenstraße" und Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.09.2017

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 b und Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ermöglichung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur 86, Flurstück 56, Gemarkung Ochtrup, wird nicht zugestimmt.

Sachdarstellung:

Mit beigefügtem Antrag wird die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 b sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Bebauung eines Grundstückes mit einem Wohnhaus beantragt. Dem Antrag kann aus folgenden Gründen nicht stattgegeben werden:

Sowohl aus immissionsschutzrechtlichen als auch aus städtebaulichen Gründen ist eine Ausweisung als Wohn- oder Mischgebiet wegen der Nähe zur Kläranlage nicht sinnvoll. Auch entspricht eine Mischgebietsausweisung für das einzelne Grundstück nicht einer geordneten Entwicklung, da es bei einer Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus an einer für ein Mischgebiet notwendigen gemischten Nutzung fehlen würde.

Im Ausschuss für Planen und Bauen am 05.12.2017 ist der Antrag zunächst zurückgestellt worden. Die Verwaltung wurde beauftragt, bei der Bezirksregierung und den Nachbarn (Gewerbebetrieb und Kläranlage) Stellungnahmen zum geplanten Wohnhausneubau einzuholen.

Die Verwaltung hat daraufhin die beiden Eigentümer der Nachbargrundstücke sowie die Dezernate 32 (Regionalentwicklung), 35 (Städtebau) und 54 (Wasserwirtschaft) angeschrieben und folgende Stellungnahmen erhalten:

Stadtwerke Ochtrup vom 12.02.2018

Text der Stellungnahme:

Die Stadtwerke Ochtrup betreiben im Auftrag der Stadt Ochtrup die Zentralkläranlage am Standort Alt-Metelener-Weg 39. Dieser Kläranlagenstandort ist von herausragender Bedeutung für die Stadtentwässerung und muss daher unter allen Umständen langfristig im Bestand, aber auch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten geschützt werden. Durch ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Betriebsgelände der Kläranlage bis in die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Schutzzone der Kläranlage hinein wird die Entwicklungsmöglichkeit des Klärwerksstandortes gefährdet.

Vor dem Hintergrund der mittelfristig zu erwartenden Verschärfung der Umweltauflagen und einer künftig gegebenenfalls notwendigen 4. Reinigungsstufe der Kläranlage, wäre es fatal, durch die Aufstellung oder Erweiterung von Bebauungsplänen in diesem Bereich eine weitere Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Situation herbeizuführen.

Potentieller Erweiterungsbedarf für das Klärwerk könnte außerdem durch die Ansiedlung bzw. Vergrößerung von abwasserintensiven Betrieben entstehen. Hier würden mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten der Kläranlage dann u.U. auch zu Restriktionen der Stadtentwicklung führen. Um dieser Verantwortung für den Kläranlagenstandort Ochtrup gerecht zu werden, können die Stadtwerke Ochtrup einer Bebauung des Grundstückes Flur 56, Flurstück 86, mit einem Wohnhaus grundsätzlich nicht zustimmen.

Bezirksregierung Münster vom 02.03.2018

Text der Stellungnahme:

Mit o.g. Schreiben bitten Sie um Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60b „östliche Erweiterung des MI- u. GE-Gebietes südlich der Schützenstraße“ der Stadt Ochtrup gem. § 13 BauGB vom 04.10.2017.

Der Antragsteller bittet um Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Ziel soll die Ausweisung eines Mischgebietes zur Errichtung eines Wohnhauses sein. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Mit o.g. Schreiben haben Sie die Dezernate 32, 35 und 54 um entsprechende Stellungnahme zum Vorhaben gebeten. Eine entsprechende Rückmeldung der Dezernate erfolgt gebündelt mit diesem Schreiben:

Einschätzung des Dez. 32:

Aufgrund der Randunschärfe der Siedlungsbereiche ist eine begrenzte Siedlungsentwicklung grundsätzlich vorstellbar.

Einschätzung des Dez. 35:

Grundsätzlich gilt, dass die Aufhebung, Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen in der Planungshoheit der Kommunen liegt. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Einen Anspruch auf Planung gibt es nicht. Aus den vorgelegten Unterlagen ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, welches die vom Antragsteller gewünschte Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 b begründet.

Die Darstellung bzw. Festsetzung eines Mischgebietes für lediglich ein Wohnhaus widerspricht des Weiteren § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entscheidend bei der Festsetzung eines Mischgebietes ist die Mischung von Wohnen und Gewerbe. Gem. dem Antrag soll allerdings lediglich ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Dementsprechend müssten entweder § 3 BauNVO oder § 4 BauNVO Anwendung finden.

Die Durchführung eines möglichen Verfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes ist ebenfalls nicht – wie beantragt – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich. Ein Verfahren gem. § 13 BauGB ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Der Flächennut-

zungsplan stellt an der entsprechenden Stelle jedoch eine gewerbliche Baufläche dar, sodass die Grundzüge der Planung bei Darstellung/Festsetzung einer anderen Baugebietstypologie als Gewerbe bzw. Industriegebiete eindeutig berührt sind. Dementsprechend wäre hier ein normales Bebauungsplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage ist des Weiteren mit erheblichen Immissionsbelastungen (Geräusche und Geruch) zu rechnen, die im Rahmen eines möglichen Bauleitplanverfahrens intensiv zu betrachten wären. Ob das schon jetzt abzusehende erhebliche Konfliktpotential zwischen der bestehenden Kläranlage und der geplanten Wohnnutzung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gelöst werden kann, wird seitens des Dez. 35 kritisch gesehen, bleibt aber den entsprechenden Ergebnissen der Gutachten, die in einem eventuellem Bauleitplanverfahren erstellt werden müssten, vorbehalten.

Einschätzung des Dez. 54:

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem für die geplante Bebauung vorgesehenen Grundstück und der Kläranlage der Stadt Ochtrup von lediglich rd. 150 m bestehen aus Sicht des Sachgebietes 54.4 Bedenken gegen den Antragsgegenstand, da der Betrieb einer Kläranlage ganzjährig und zwar täglich über 24 Stunden allgemein mit Geräusch- und Geruchsemissionen verbunden ist.

Im Hinblick auf die im öffentlichen Interesse zu besorgende geordnete Abwasserentsorgung/ -reinigung würde durch den sensiblen immissionsrechtlichen Schutzanspruch für die mit der Wohnhausbebauung verbundene Wohnnutzung ein Konfliktpotential zwischen den Erfordernissen des derzeitigen bzw. künftigen Kläranlagenbetriebes und den Interessen des Wohnens geschaffen. Nach Immissionsschutzrecht kann dieser Schutzanspruch nicht mittels Verzichtserklärung ausgeschlossen werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund sich allgemein abzeichnender notwendiger weitergehender Abwasserreinigungserfordernisse (Mikroschadstoffe, antibiotikaresistente Bakterien, ...) sind Zwangspunkte (Wohnbebauung), die eine entsprechende Kläranlagenoptimierung (z.B. Anlagen-erweiterungen) erschweren bzw. behindern können nicht zu befürworten.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Sollte Ihrerseits diesbezüglich ein Gesprächstermin gewünscht sein, können Sie sich auch gerne an mich zur Terminkoordination wenden.

Entsprechend der Stellungnahmen sollte dem Antrag nicht zugestimmt werden.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Entfällt.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten