



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0054 vom 16.04.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	14.05.2020	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 97 "Baugebiet im Bereich Prof.-Gärtner-Straße/Grüner Weg"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß der § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 97 "Baugebiet im Bereich Prof.-Gärtner-Straße/Grüner Weg" der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 53 und 183 sowie die Prof.-Gärtner-Straße tlw.. Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 31 der Gemarkung Ochtrup.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 27.01.2020 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und des Weiteren beschlossen, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 10.02.2020 bis zum 11.03.2020 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme

Durch die oben genannte in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordnete Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m nicht übersteigen.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in dem Einzelfall mit die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Anlieger der Gronauer Straße mit Datum vom 08.03.2020

Text der Stellungnahme:

Nachdem wir Einsicht in Ihren Bebauungsplan Nr. 97 „Baugebiet im Bereich Prof.-Gärtner-Straße/Grüner Weg, Ansiedlung der neuen Feuerwache, genommen haben, nehmen wir wie folgt Stellung:

Für Feuerwachen innerhalb eines Wohngebietes sind Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben bzw. sind solche Maßnahmen dringend erforderlich. Wir sind Anlieger der Gronauer Straße und werden direkte Nachbarn im nördlichen Bereich zur Feuerwache werden.

Bitte teilen Sie uns mit, welche Lärmschutzmaßnahmen Sie zu unserer Grundstücksseite vorgesehen haben.

Hiermit legen wir Einspruch gegen Ihren Bebauungsplan ein.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Für den Neubau der Feuerwache wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt: Für die nördlich der geplanten Feuerwache gelegenen Immissionsorte sind die Fahrbewegungen auf dem Parkplatz zur Nachtzeit maßgeblich.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte lassen sich aber nicht effektiv über bauliche Maßnahmen verhindern. Die Übungszeiten werden dementsprechend angepasst, so dass Fahrbewegungen außerhalb des Einsatzfalls zur Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr verhindert werden. Unter Berücksichtigung dieser angepassten Übungszeiten werden die geltenden Immissionsrichtwerte sowohl zur Tagzeit, als auch in der ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten bzw. unterschritten.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 23.03.2020

Text der ersten Stellungnahme:

Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird angeregt, die gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen sind. Des Weiteren wird angeregt, die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kieselsteinen, Schotter, Steinen etc.) auszuschließen.

Text der zweiten Stellungnahme:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist es für die zu schützende Wohnnutzung erforderlich, den Einsatz des Martinhorns auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Um im Regelfall den Einsatz des Martinhorns auf dem Gelände der Feuerwache auszuschließen, bitte ich darum, bis spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu klären, wie der Immissionsschutz eingehalten werden kann und ob die im Gutachten empfohlene Maßnahme der Installation einer Lichtsignalanlage hierzu zielführend ist. Auch wird angeregt, die Aus- und Einfahrtbereiche planungsrechtlich im B-Plan festzusetzen und die Lösung der Schallschutzthematik ggf. inkl. Lichtsignalanlage in der Begründung in einem eigenen Kapitel „Verkehrerschließung“ darzustellen.

Ergebnis der Prüfung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit Neufassung der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 ist in § 8 geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden bis spätestens im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Eine Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche wird nicht für erforderlich gehalten. In die Begründung wird ein Kapitel Verkehrerschließung aufgenommen.

Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG vom 06.02.2020

Text der Stellungnahme vom 10.03.2020

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beabsichtigt die Stadt Ochtrup, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau einer Feuerwache zu schaffen.

Der Regionalplan Münsterland legt für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Die Planungen für die im Innenbereich liegende Fläche zum Neubau einer Feuerwache ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Städtebaulicher Hinweis des Dezernates 35 – Städtebau:

Die Verfahrenswahl liegt grundsätzlich in der Planungshoheit der Kommune. Die Anwendungsvoraussetzungen sollten jedoch in den Planunterlagen transparent gemacht werden. Aufgrund der Lärmimmissionen, die grundsätzlich von Feuerwehrgerätehäusern ausgehen, wird die Anwendung des § 13 a BauGB seitens des Dez. 35 jedoch kritisch gesehen.

Bei Fragen zum städtebaulichen Hinweis wenden Sie sich bitte direkt an Frau Maleen Koch (0251-411-1436).

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

An der Verfahrensweise wird festgehalten, da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind bereits in der Begründung unter Punkt 4.0 - Planungsleitlinien – transparent gemacht.

Ein Anlieger der Gronauer Straße mit Datum vom 16.04.2020, eingegangen am 29.04.2020

Text der Stellungnahme:

Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanes Nr. 97 „Baugebiet im Bereich Prof.-Gärtner-Straße/Grüner Weg“, wo der Neubau der Feuerwache stattfinden soll.

Meine Stellungnahme ist:

Wenn eine Feuerwache neugebaut wird innerhalb eines Wohngebietes, sind Lärmschutzmaßnahmen dringend vorgeschrieben.

Ich bitte Sie, diese Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten, da ich im nördlichen Bereich (Gronauer Str. X) und direkt an dem Grundstück wohne.

Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, wie Sie die Lärmschutzmaßnahmen zu meinem Grundstück einhalten wollen.

Einspruch lege ich gegen diesen Bebauungsplan Nr. 97 ein.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Für den Neubau der Feuerwache wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgendem Ergebnis kommt: Für die nördlich der geplanten Feuerwache gelegenen Immissionsorte sind die Fahrbewegungen auf dem Parkplatz zur Nachtzeit maßgeblich.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte lassen sich aber nicht effektiv über bauliche Maßnahmen verhindern. Die Übungszeiten werden dementsprechend angepasst, so dass Fahrbewegungen außerhalb des Einsatzfalls zur Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr verhindert werden. Unter Berücksichtigung dieser angepassten Übungszeiten werden die geltenden Immissionsrichtwerte sowohl zur Tagzeit, als auch in der ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten bzw. unterschritten.

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:

Unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) stehen entsprechende Haushaltsmittel 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 (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten