



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0175 vom 18.08.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	15.09.2021	vorberatend
Stadtrat	07.10.2021	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich südlich des Bebauungsplanes Nr. 6

hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Ergebnisse der Prüfungen zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich südlich des Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich Begründung hierzu wird beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche anstelle von landwirtschaftlicher Fläche.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und umfasst das Flurstück 7, Flur 147, Gemarkung Ochtrup.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2021 bis 08.02.2021:

Gewerbebetrieb A an der Metelener Straße vom 08.01.2021

Text der Stellungnahme:

Seitens der Handwerkskammer wurden wir darüber informiert, dass ein neues Baugebiet erschlossen werden soll. Anbei erhalten Sie von uns die Stellungnahme und Bedenken zur Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 6“ an die Handwerkskammer.

Stellungnahme an die Handwerkskammer:

Hiermit nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben vom 07.01.2021 hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 6“.

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes besteht eine Problematik aufgrund der damit verbundenen Schallemissionen. Dies stellte bereits in der Vergangenheit Probleme dar.

Um jeglichen Problemen diesbezüglich auf dem Weg zu gehen, fordern wir ein, das Gebiet als Mischgebiet (Urbanes Gebiet) auszuweisen und nicht als reines Wohngebiet.

Als Alternative könnte das Wohngebiet weiter in die Tiefe verlegt und/oder ein angemessener Schallschutz installiert werden.

Text der Stellungnahme vom 19.01.2021

Mit dem Betrieb _____ sind wir an der Metelener Straße ____ seit 1999 tätig und beschäftigen derzeit ca. 15 Mitarbeiter. Bei der Arbeit als _____ und _____ werden Schall- und Geruchsemissionen verursacht, die im Gewerbegebiet üblich und zulässig sind.

Gegenüber der oben genannten Planung haben wir deshalb folgende Bedenken:

Durch die geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan werden in ca. 10 Metern Entfernung vom Betriebsgrundstück Immissionsorte entstehen, die zukünftig nach strengeren Kriterien bewertet werden, als Immissionsorte im Gewerbegebiet. Dadurch würden wir sehr wahrscheinlich in unserem Bestand, aber auch in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Problemstellungen aus dem Gewerbegebiet aufgrund von Immissionskonflikten mit naheliegender Wohnbebauung sind uns bereits aus der Vergangenheit bekannt.

Darum fordern wir eine Untersuchung der Immissionsproblematik, damit die Thematik ausreichend in der Abwägung berücksichtigt werden kann. Nach unserem Erachten ist die Ausweisung von gemischter Baufläche bzw. bspw. einem Mischgebiet eine geeignete Lösung. Dennoch werden womöglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (angemessener Schallschutz, bspw. durch nicht zu öffnende Fenster) in Richtung des Gewerbegebiets nötig sein, um mögliche Immissionskonflikte zu bewältigen.

Wir hoffen, dass man unsere Bedenken und Anregungen ausreichend in der Planung berücksichtigt, da ansonsten für unseren Betrieb existenzbedrohende Folgen nicht auszuschließen sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich ist ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 21.01.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die die oben genannte und 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.

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Flugplatzes befindet. Hier ist mit Lärm-/und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Grundsätzlich gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach den Festsetzungen im Bauleitplan können Gebäude eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

IHK Nord Westfalen vom 03.02.2021

Text der Stellungnahme:

Zu den vorgenannten Bauleitplanverfahren, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 05.01.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Ziel der Planungen ist es, Wohnbauflächen bzw. ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegen das städtebauliche Ziel, Wohnbauflächen nachfragegerecht planungsrechtlich abzusichern.

Wir weisen darauf hin, dass nördlich des Planareals ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 6 „Baugebiet östlich der Metelener Straße und südlich der Feldstraße“ ausgewiesen ist. Die bestehenden Gewerbebetriebe dürfen durch die heranrückende Wohnbebauung, die sich aus der vorliegenden Planung ergibt, perspektivisch nicht in ihren gewerblichen Entfaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich ist ein Immissionsschutzgutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Gewerbebetriebe werden somit weder im Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Straßen NRW vom 03.02.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die o.g. Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt dabei über einen nördlich der Fläche gelegenen Wirtschaftsweg zur L 582 – Metelener Straße.

Bezüglich der Planverfahren werden Bedenken erhoben. Durch das Vorhaben ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die L 582 zu erwarten.

Der Einmündungsbereich lässt aufgrund der geringen Ausbaubreite des Wirtschaftsweges keinen Begegnungsverkehr zu. Dadurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 582 negativ beeinträchtigt.

Die Bedenken können zurückgezogen werden, sofern der Wirtschaftsweg auf einer Länge von 20 m in einer Breite von 5,50 m bituminös ausgebaut wird. Die Anschlussradien an die Landesstraße sind dabei mit 8 m zu berücksichtigen.

Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anbindung des Weges der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ochtrup und der Regionalniederlassung Münsterland auf der Grundlage eines Ausbautentwurfes erforderlich ist. Hierfür bitte ich rechtzeitig vor Baubeginn, die erforderlichen Planunterlagen nach vorheriger Detailabstimmung hier einzureichen.

Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten für die Anbindung gemäß § 34 Abs. 1 StrWG NRW von der Stadt Ochtrup zu tragen sind.

Weiterhin weise ich vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 582 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wirtschaftsweg wird bis zur Zufahrt in das Gewerbegebiet entsprechend der Vorgaben von Straßen NRW ausgebaut und die Verwaltungsvereinbarung wird abgeschlossen.

Handwerkskammer Münster vom 04.02.2021

Text der Stellungnahme:

Die geplante Wohnbaufläche und das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzen in nördlicher Richtung an das Gewerbegebiet östlich der Metelener Straße.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung sind immissionsbedingte Konflikte zu vermuten, die dann aufgrund des Gebietstyps des Allgemeinen Wohngebietes zu bewerten sind. Somit sind die Betriebe in der angrenzenden Gewerbefläche im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange betroffen. Sowohl die Bestandssicherung als auch Erweiterungsmöglichkeiten können eingeschränkt werden. Aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB leiten sich, auch im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz, die Grundsätze der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung ab. Aus der Planung hervorgehende Konflikte sind idealerweise zu vermeiden oder zu lösen. Um dieses immissionsbedingte Konfliktpotential in Ihrer Abwägung ausreichend berücksichtigen zu können, sollte eine entsprechende Untersuchung zur Lärm- und Geruchsbelastung durchgeführt werden.

Bei der Untersuchung wird empfohlen, den für Betriebe üblichen Lieferverkehr in den Abend-, Nacht- und Morgenstunden zu berücksichtigen.

Bereits aufgrund der laut Bebauungsplan Nr. 6 „östlich der Metelener Straße und südlich der Feldstraße“ im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe erscheint die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle keine geeignete Lösung darzustellen. Womöglich wäre unter Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Mischgebietes oder Urbanen Gebietes im Bebauungsplan ein gangbarer Weg, wenn zusätzlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Richtung des Gewerbegebiets mögliche Immissionskonflikte bewältigen. Dies sollte aber sicherlich auf Grundlage einer Ermittlung der Lärm- und Geruchsbelastung zu bewerten sein. Der Abstandserlass(2.2.2.5) weist darauf hin, dass bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes (100 m) auch bei Mischgebieten eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Diese Unterschreitung ist für eine Vielzahl an Betrieben zu erkennen.

Unabhängig vom oben Genannten ist die Festsetzung, dass zulässige Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 BauNVO (u.a. nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sind, kritisch zu sehen. Eine aus städtebaulichen Gründen ausreichende Erklärung wird zumindest für nicht störende Handwerksbetriebe nicht gegeben.

Wir hoffen, unsere Anregungen sind Ihnen im Rahmen des weiteren Verfahrens von Nutzung. Bei Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich ist ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Gewerbebetriebe werden somit weder im Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Die Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Stadtwerke Ochtrup vom 05.02.2021

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Flächennutzungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist zu Pkt. 6, 3. Absatz, folgende Ergänzung einzufügen:

„Das Baugebiet ist mittels Druckentwässerung an das Kanalnetz anzuschließen.“

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass Strom- und Wasserversorgungsleitungen im Planbereich liegen. Wir beantragen seitens der Stadtwerke Ochtrup zur Sicherstellung der Versorgung die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Breite von 3,0 m (siehe beigefügte Planskizze).

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zu Punkt 6, 3. Absatz ergänzt. Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird in der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Gewerbebetrieb B an der Metelener Straße mit Datum vom 05.02.2021

Text der Stellungnahme:

Wir sind mit der _____ an der Metelener Straße tätig und beschäftigen derzeit ca. 9 Mitarbeiter. Wir haben täglich ein Verkehrsaufkommen an Firmen- und Privatfahrzeugen (LKW und PKW), die unseren Standort anfahren. Durch den Gewerbebetrieb liegen Immissionen vor, die für ein Gewerbegebiet unzulässig sind. Dass diese vereinbar sind mit einer Wohnbebauung bzw. einem Allgemeinen Wohngebiet in unmittelbarer Umgebung darf bezweifelt werden.

Gegenüber der Planung haben wir deshalb folgende Bedenken:

Durch die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan werden in ca. 50 Metern Entfernung zur Betriebsstätte bzw. 10 Meter Entfernung zur Betriebsauffahrt Immissionsorte entstehen. Diese Orte würden zukünftig nach strengerem Kriterien bewertet, als die Immissionsorte im Gewerbegebiet. Dadurch würden wir in unserem Bestand, aber auch in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Problemstellungen aus dem Gewerbegebiet aufgrund von Immissionskonflikten mit naheliegender Wohnbebauung, sind uns bereits aus der Vergangenheit bekannt.

Darum fordern wir eine Untersuchung der Immissionsproblematik, damit die Thematik ausreichend in der Abwägung berücksichtigt werden kann. Möglicherweise kann die Ausweisung von gemischter Baufläche und bspw. einem Mischgebiet die geeignete Lösung darstellen. Dennoch werden wahrscheinlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (angemessener Schallschutz bspw. durch nicht zu öffnende Fenster oder Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen) in Richtung des Gewerbegebiets nötig sein, um mögliche Immissionskonflikte zu bewältigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich ist ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Gewerbebetriebe werden somit weder im Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Gewerbebetrieb C an der Metelener Straße vom 05.02.2021

Text der Stellungnahme:

Mit dem Gewerbebetrieb _____ sind wir als gewerblicher _____ sowie _____ an der Metelener Straße ____ tätig. Wir vertreten an unserem Standort nicht nur unsere Interessen, sondern auch die Interessen unserer Mieter, da wir mit unserer Firma einen Gewerbehof (Gewerbehof Süd – GHS) mit ca. 16 kleinen und mittleren Betrieben betreiben, siehe Anlage. Neben den gewerblichen Betrieben wird eine ähnliche Fläche von privaten Miedern als Lagerfläche genutzt. Wir haben täglich ein großes Verkehrsaufkommen an Firmen- und Privatfahrzeugen (LKW und PKW), die unseren Standort anfahren. Die LKW-Anlieferung beginnt gegen 5.00 Uhr morgens. Allein für die _____ sind Betriebszeiten von 04.30 bis 20.00 Uhr genehmigt. Durch die Betriebe und auch den Verkehr entstehen Immissionen, die im Gewerbegebiet zulässig sind. Dass diese Immissionen mit einem Wohngebiet in unmittelbarer Nähe in Einklang zu bringen sind, darf bezweifelt werden.

Gegenüber der oben genannten Planung haben wir deshalb folgende Bedenken:

Der aktuell vorhandene Wirtschaftsweg (Metelener Str. – Einfahrt Gewerbehof), der auch zur Erschließung des geplanten Wohngebiets genutzt werden soll, ist bereits jetzt für die Gewerbebenutzung nicht ausgebaut und daher ungeeignet. Hierüber haben wir die Stadtverwaltung bereits informiert. Eine Ausweisung des Wohngebiets darf einen zukünftigen Ausbau der Straße nicht beeinträchtigen.

Zudem werden durch die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. des Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan in ca. 50 Metern Entfernung von der Betriebsfläche bzw. 10 Metern Entfernung von der Betriebsauffahrt Immissionsorte entstehen, die zukünftig nach strengeren Kriterien bewertet werden, als Immissionsorte im Gewerbegebiet. Dadurch würden wir in unserem Bestand, aber auch in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Problemstellungen aufgrund von Immissionskonflikten zwischen Gewerbegebiet und naheliegender Wohnbebauung sind uns und einzelnen Mietern bereits aus der Vergangenheit bekannt.

Wir sind gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in unserem unmittelbaren Immissionsradius. Für andere Planungen fordern wir eine Untersuchung der Immissionsproblematik, damit die Thematik ausreichend in der Abwägung berücksichtigt werden kann. Möglicherweise kann die Ausweisung von gemischter Baufläche und bspw. einem Mischgebiet die geeignete Lösung darstellen. Dennoch werden wahrscheinlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (angemessener Schallschutz bspw. durch nicht zu öffnende Fenster oder Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen) in Richtung des Gewerbegebiets nötig sein, um mögliche Immissionskonflikte zu bewältigen.

In den vergangenen Jahren haben wir stark in die Entwicklung des Standortes an der Metelener Straße investiert. Wir hoffen deshalb, dass man unsere Bedenken und Anregungen ausreichend in der Planung berücksichtigt, da ansonsten für unseren Betrieb und auch die Betriebe unserer Mieter existenzbedrohende Folgen nicht auszuschließen sind. Auch in Zukunft werden wir nicht untätig sein, der weitere Ausbau des Gewerbehofes befindet sich bereits in der Planungsphase. Damit möchten wir weiteren Betrieben, insbesondere kleineren und Startups eine Möglichkeit geben, ein Geschäft in Ochtrup zu betreiben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich ist ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Gewerbebetriebe werden somit weder im Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Gewerbebetrieb D an der Metelener Straße mit Datum vom 06.02.2021

Text der Stellungnahme:

Mit dem Betrieb _____ sind wir als _____ an der Metelener Straße tätig. Durch den Betrieb und auch durch den betriebsbedingten Verkehr werden Emissionen, die im Gewerbegebiet zulässig, aber vermutlich nicht vereinbar mit der Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet sind, in unmittelbarer Umgebung verursacht. Insbesondere möchten wir auf die Auffahrt und das Tor der Betriebshalle verweisen, die in Richtung des überplanten Bereichs liegen.

Gegenüber der oben genannten Planung haben wir deshalb folgende Bedenken:

Durch die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. des Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan werden in ca. 10 Metern Entfernung vom Betrieb Immissionsorte entstehen, die zukünftig nach strengeren Kriterien bewertet werden, als Immissionsorte im Gewerbegebiet. Dadurch würden wir sehr wahrscheinlich in unserem Bestand, aber auch in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Problemstellungen aus dem Gewerbegebiet aufgrund von Immissionskonflikten mit naheliegender Wohnbebauung sind uns bereits aus der Vergangenheit bekannt.

Darum fordern wir eine Untersuchung der Immissionsproblematik, damit die Thematik ausreichend in der Abwägung berücksichtigt werden kann. Möglicherweise kann die Ausweisung von gemischter Baufläche und bspw. einem Mischgebiet eine geeignete Lösung darstellen. Dennoch werden wahrscheinlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (angemessener Schallschutz bspw. durch nicht zu öffnenden Fenstern oder Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen) in Richtung des Gewerbegebiets nötig sein, um mögliche Immissionskonflikte zu bewältigen.

Wir hoffen deshalb, dass man unsere Bedenken und Anregungen ausreichend in der Planung berücksichtigt, da ansonsten für unseren Betrieb existenzbedrohende Folgen nicht auszuschließen sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich ist ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Gewerbebetriebe werden somit weder im Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 08.02.2021

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Baumreihe am westlichen Rand des Plangebietes handelt es sich um eine Kompensationspflanzung von 20 großkronigen Linden aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 6.

Es handelt sich hierbei somit um einen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 39 Pkt. 2 LNatSchG zu § 29 BNatSchG. Die Planzeichnung sollte im entsprechenden Bereich um das in der Anlage zur Planzeichenverordnung unter Punkt 13.3 vorgesehene Symbol ergänzt werden.

Wasserwirtschaft

In diesem Planungsschritt fehlt eine konkrete Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Bebauungsplan. Der Nachweis ist im nächsten Verfahrensschritt zu liefern.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist der Punkt 10 „Sonstiges“ sowie im Umweltbericht der Punkt 2.3.1 wie folgt zu ändern:

Im Änderungsbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Gem. RdErl. Vom 14.03.2005 bekannt. Direkt südlich angrenzend befindet sich die Altablagerung „Ehemalige Schlammbeete Thörner, Weiner 8“ (Gemarkung Ochtrup, Flur 147, Flurstück 11), die im Altlastenkataster unter 17-47 erfasst ist. Gemäß Nutzungsvertragsentwurf aus dem Jahre 1973 sollte der Klärschlamm aus der Gemeinschaftsanlage der Stadt und der Fa. van Delden auf diesem Grundstück abgelagert werden. Innerhalb eines Zeitraumes von 14 Jahren sollten 10 Schlammfelder zu einer Größe von 4.000 m³ errichtet und im Mittel bis zu 0,8 m mit Schlamm befüllt werden. Es liegen keine näheren Erkenntnisse über die genaue Lage sowie eine tatsächliche Errichtung der Schlammfelder vor.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz- und Landschaftspflege: Die Kompensationspflanzung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Eine entsprechende Ausweisung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Wasserwirtschaft: Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist erstellt worden.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft: Die Begründung und der Umweltbericht werden geändert.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung

Text der Stellungnahme vom 08.02.2021:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt durch die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf einer Fläche von ca. 1,5 ha zu schaffen. Dazu ist die Darstellung einer Wohnbaufläche geplant.

Die in Rede stehende Fläche grenzt an einen im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an. Nach Ziel 2-3, 1. Spiegelstrich, LEP sind ausnahmsweise auch Bauflächenplanungen auf Flächen zulässig, die unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und dieser Siedlungsraum nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Diese Ausnahme ist hier anwendbar, so dass die Planung mit dem Ziel 2-3 LEP vereinbar ist.

Nach dem Ziel 6.1-1 LEP und den Zielen 1.1 und 3.2 des Regionalplans Münsterland hat zudem die gemeindliche Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Nach den aktuellen Berechnungen der Bezirksregierung ist die vorliegende Planung bedarfsgerecht. Somit werden die Ziele dazu entsprechend beachtet.

Dennoch ist seitens der Gemeinde zu erläutern, wie die Ziele zur vorrangigen Inanspruchnahme von Bauflächenreserven des FNP (Ziel 6.1-1 LEP und Ziel 3.3 RegPlan) sowie zur Innenentwicklung (Ziel 1.1 RegPlan) beachtet werden bzw. warum diese zusätzliche Baufläche erforderlich ist.

Des Weiteren ist aufgrund der Nähe zu Windenergieanlagen bzw. einem Windeignungsbereich der Grundsatz 10.2-4 LEP NRW zu berücksichtigen. Bei der Umsetzung einer Wohnbauplanung auf der in Rede stehenden Fläche könnte ein „Repowering“ erschwert werden. Dieser mögliche Konflikt zwischen Wohnen und Windkraft ist im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Ich bitte um Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG vor der Offenlage der Bauleitpläne unter Vorlage entsprechender Erläuterungen zum Umgang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Hinweise des Dezernates 35, Städtebau:

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass sich der Bereich der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche unmittelbar an eine gewerbliche Baufläche anschließt. Diese Tatsache und die sich daraus für die Wohnbaufläche ergebenden Konsequenzen, z.B. hinsichtlich der Immissionen, sollten in der Begründung entsprechend ergänzt werden.

Darüber hinaus möchte ich – ergänzend zu den Ausführungen aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht – an dieser Stelle auf den Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches des Landes Nordrhein-Westfalen (Änderungsgesetz BauGB-AG NRW) hinweisen. Sollte dieses Gesetz in Kraft treten, sind die Vorschriften entsprechend in die Bauleitplanung einzustellen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Erläuterungen und Abwägungen zum Umgang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind in die Begründung eingearbeitet worden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist ein Gutachten erstellt und die Begründung entsprechend ergänzt worden. Sollte das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches des Landes Nordrhein-Westfalen (Änderungsgesetz BauGB-AG NRW) in Kraft treten, werden die Vorschriften entsprechend in die Bauleitplanung eingestellt.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis 06.08.2021:

Bundesamt für Infrastruktur vom 12.07.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die oben genannte und 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.

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm-/und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 19.07.2021

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wir zur o.g. Flächennutzungsplanänderung Nr. 112 keine Bedenken. Wir verweisen auf unser beiliegendes Schreiben zum F-Plan vom 05.02.2021.

Text der Stellungnahme vom 05.02.2021:

Zum o.g. Flächennutzungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist zu Pkt. 6, 3. Absatz, folgende Ergänzung einzufügen:

„Das Baugebiet ist mittels Druckentwässerung an das Kanalnetz anzuschließen.“

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass Strom- und Wasserversorgungsleitungen im Planbereich liegen. Wir beantragen seitens der Stadtwerke Ochtrup zur Sicherstellung der Versorgung die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Breite von 3,0 m (siehe beigegefügte Planskizze).

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist zu Punkt 6, 3. Absatz ergänzt worden. Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist in der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen worden.

Straßen NRW vom 03.08.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die o.g. Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geschaffen werden.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt dabei über einen nördlich der Fläche gelegenen Wirtschaftsweg zur L 582 – Metelener Straße.

Bezüglich der Planverfahren werden weiterhin Bedenken erhoben. Durch das Vorhaben ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die L 582 zu erwarten. Der Einmündungsbereich lässt aufgrund der geringen Ausbaubreite des Wirtschaftsweges keinen Begegnungsverkehr zu. Dadurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 582 negativ beeinträchtigt.

Die Bedenken können zurückgezogen werden, sofern der Wirtschaftsweg auf einer Länge von 20 m in einer Breite von 5,50 m bituminös ausgebaut wird. Die Anschlussrampen an die Landstraße sind dabei mit 8 m zu berücksichtigen.

Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anbindung des Weges der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ochtrup und der Regionalniederlassung Münsterland auf der Grundlage eines Ausbauentwurfes erforderlich ist. Hierfür bitte ich rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Planunterlagen nach vorheriger Detailabstimmung hier einzureichen. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten für die Anbindung gemäß § 34 Abs. 1 StrWG NRW von der Stadt Ochtrup zu tragen sind.

Weiterhin weise ich vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 582 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wirtschaftsweg wird bis zur Zufahrt in das Gewerbegebiet entsprechend der Vorgaben von Straßen NRW ausgebaut und die Verwaltungsvereinbarung wird abgeschlossen.

IHK Nord Westfalen vom 05.08.2021

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan, wie sie uns mit Schreiben vom 29.06.2021 übersandt wurden, nehmen wir wie folgt Stellung:

Ziel der Planungen ist es, Wohnbauflächen bzw. ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegen das städtebauliche Ziel, Wohnbauflächen nachfragegerecht planungsrechtlich abzusichern.

Wie bereits im 4 (1) Verfahren weisen wir darauf hin, dass nördlich des Planareals ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 6 „Baugebiet östlich der Metelener Straße und südlich der Feldstraße“ ausgewiesen ist. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Planareal dürfen durch die heranrückende Wohnbebauung, die sich aus der vorliegenden Planung ergibt, perspektivisch nicht in ihren gewerblichen Entfaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich ist ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärminderungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Gewerbebetriebe werden somit weder im Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt vom 09.08.2021

Text der Stellungnahme:

Aus Artenschutzsicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da keine verfahrenskritischen Vorkommen planungsrelevanter Arten betroffen sind. Die detaillierte Bewältigung der Artenschutzbelange erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei Bezirksregierung gemäß § 35 Abs. 5 LPlG

Text der Stellungnahme vom 27.07.2021:

Die jetzt vorliegenden Planunterlagen enthalten Erläuterungen zur Beachtung des Ziels 6.1-1 LEP, zu den Zielen 1.1. und 3.3 Regionalplan Münsterland, sowie zur Berücksichtigung des Grundsatzes 10.2-4 LEP NRW. Damit wurde unseren Forderungen aus der Stellungnahme vom 08.02.2021 in ausreichender Form nachgekommen und die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Hinweise des Dezernates 35, Städtebau:

Eine rechtliche Prüfung der Unterlagen im Sinne von § 6 BauGB wurde nicht vorgenommen. Eine solche Prüfung im Rahmen der erforderlichen Genehmigung durch Dez. 35 Städtebau bleibt ausdrücklich dem nach BauGB vorgesehenen Verfahren mit den vorgelegten gesamten Unterlagen nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Ochtrup vorbehalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Artenschutzvorprüfung sowie ein Umweltbericht erstellt worden, in dem Ausgleichsmaßnahmen festgelegt sind.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie die Kosten etwaiger Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung von Wohnbauflächen kommt auch zukünftigen Generationen zugute.

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