Stadt Ochtrup
Die Bürgermeisterin
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0176 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

Bebauungsplan Nr. 112 "Südlich des Bebauungsplanes Nr. 6"
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 112 "Südlich des Bebauungsplanes Nr. 6" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Wegeparzelle Flurstück 357 tlw., Flur 54,
im Osten	durch die östliche Grenze des Flurstückes 7 tlw, Flur 147,
im Süden	durch eine südliche parallele Linie im Abstand von ca. 57,50 m zur nördlichen Grenze des Flurstückes 7, Flur 147,
im Westen	durch die Wegeparzelle Flurstück 5 tlw., Flur 147 und die südöstliche Grenze des Flurstückes 6, Flur 147.

Die angegebenen Flure und Flurstücke liegen in der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.01.2021 und 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 Immissionsrote 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 Lärmminderungsmaßnahmen sind festgesetzt worden.

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 Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Die entsprechenden Lärmminderungsmaßnahmen sind festgesetzt worden. 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 Eimündungsbereich 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 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 Straßenbaulastträge 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 Lärmminderungsmaßnahmen sind festgesetzt worden. Die Gewerbebetriebe werden somit weder im Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von nichtstörenden Handwerksbetrieben wird gestrichen.

Stadtwerke Ochtrup vom 05.02.2021

Text der Stellungnahme:

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

In der Begründung zum Bebauungsplan ist zu Pkt. 7, 2. 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 Pkt.7, 2. Absatz ergänzt. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist ausgewiesen worden.

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. Das 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 strengeren 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 Lärmminderungsmaßnahmen sind festgesetzt worden. 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 Lärmminderungsmaßnahmen sind festgesetzt worden. 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 berücksichtig, 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 Lärmminderungsmaßnahmen sind festgesetzt worden. 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
Die Linden an der westlichen Baugrenze sind Teil einer gesetzlich geschützten Lindenallee (§ 41Abs. 1 LNatSchG – „Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind verboten.“) und außerdem ist dieser Bereich als Kompensationsfläche für die Bauleitplanung (B-Plan Nr. 6) ausgewiesen.

Artenschutzrechtliche Belange
Die Vor-Ort-Besichtigung fand augenscheinlich der Fotos der Artenschutzprüfung während der Belaubung der Gehölze statt. Es ist im unbelaubten Zustand zu prüfen und in der Artenschutzprüfung zu thematisieren, ob in den Gehölzen Quartiere von Fledermäusen potentiell möglich sind. Die potentiellen Quartiere sind daraufhin zu bewerten, ob durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung stattfindet und diese ggf. durch betriebsbedingte Störungen verloren gehen. Weiterhin wird die Fläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse nicht ausgeschlossen. Zum potentiellen Erhalt des Nahrungshabitats und der angrenzenden Nahrungshabitate ist folgendes zu berücksichtigen:
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 mm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen* und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichem Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 k oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In dem Zusammenhang der Kontrolle der Gehölze auf potentielle Quartiere für Fledermäuse sind die Gehölze nochmals auf Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln zu überprüfen (unbelaubter Zustand). Die Ergebnisse der Kontrolle sind zu berücksichtigen. Die Arten Nachtigall, Feldsperling, Turteltaube, Bluthänfling, Star, Gartenrotschwanz, Baumpieper o.a. und auch die Waldohreule werden in den Gebüschen und Gehölzen am Rande des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Es in einer Art-für-Art-Betrachtung nach den Vorgaben des LANUV’s zu prüfen, ob die Arten der Messtischblatt-Abfrage potentiell vorkommen können und eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stattfindet. Der Ausschluss möglicher Vorkommen ist ausführlich zu begründen. Gegebenenfalls sind geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen. Im diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Tierarten, die im Rahmen einer worst-case-Betrachtung nicht sicher ausgeschlossen werden können, als reale Vorkommen betrachtet werden müssen. Daraus kann sich gegebenenfalls die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben. Unter Umständen kann es daher sinnvoll sein, das Vorkommen einzelner Arten durch Kartierung zu überprüfen.

Zu einer Artenschutzprüfung gehört ebenfalls die Abfrage möglicher Daten zu planungsrelevanten Arten bei der unteren Naturschutzbehörde. Dies ist bisher noch nicht erfolgt. Im Umkreis des Plangebiets sind der unteren Naturschutzbehörde lediglich Altdaten von 2008 in über 400 m Entfernung bekannt (Kiebitz, Austernfischer).

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.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Artenschutzprüfung ist überarbeitet und ergänzt worden. Zum potentiellen Erhalt des Nahrungshabitats sind die genannten Festsetzungen

übernommen worden. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers ist erstellt worden.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.02.2021

Text der Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 112 "Südlich des Bebauungsplanes Nr. 6" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.
Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.
Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben gewährleistet.

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

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 Anschlussradien 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 Lärmminderungsmaßnahmen sind festgesetzt worden. 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 wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers ins Grundwasser oder in Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist. Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen.

Auskunft erteilen Herr Gövert/Frau Rotermund, Tel.: 02551 69-1439/1443

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung von Wohngebieten 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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten