**Stadt Ochtrup**
**Die Bürgermeisterin**
Bauamt

# BESCHLUSSVORLAGE

**ÖFFENTLICH**

DN.: 2024/0052 vom 26.02.2024

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsstatus |
|---|---|---|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung | 13.03.2024 | beschließend |

Sichtvermerke

| | | | |
|---|---|---|---|
| BM | EB | FB I | |
| | | | |

**Beratungsgegenstand**

**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 a und b "Baugebiet nördlich der Gronauer Straße"**
**hier: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung beschließt, dass die gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB erforderliche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Änderung des Erschließungskonzeptes.

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

Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 7, 319, 11 und 13,

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 13 sowie einer südlichen Verlängerung,

im Süden durch die Gronauer Straße tlw.,

im Westen durch die Turmstraße tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 31 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 4 a und b soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass

- die Erschließung des Planbereiches von der Gronauer Straße erfolgt,
- ein Leitungsrecht sowie ein Rad- und Fußweg zur Anbindung an die Turmstraße ausgewiesen wird,
- die überbaubaren Flächen an die neuen Erschließungsflächen angepasst werden und
- die WA-Gebiete II-geschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen werden.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

**Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 15.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 mit dem beigefügten Ergebnis stattgefunden.

Zusätzlich ist im Vorfeld der Beteiligung noch nachfolgende Stellungnahme eingegangen:

**Ein Anlieger des Höhenweges mit Datum vom 12.09.2021**

Text der Stellungnahme:

Ich nehme Bezug auf die vorstehende Vorlage und teile Ihnen im Vorfeld Ihrer Beratungen im Ausschuss am 15.09.2021 mit, dass ich hiermit Widerspruch gegen das Vorhaben einlege. Dieser Widerspruch umfasst auch – im Falle der Beschlussfassung – das anschließende öffentliche Auslegungsverfahren. Den Widerspruch erhebe ich in meiner Funktion als Eigentümer des anliegenden Grundstücks _____. Mir sind die örtlichen Begebenheiten vor Ort und Argumentationen der Verwaltung seit vielen Jahren bekannt. Mit großem Erstaunen habe ich die Vorlage zur Kenntnis genommen, dass hier auf ein sogenanntes „vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung“ zurückgegriffen werden soll.

Zum Schutz der Flora und Fauna ist es wichtig, aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes die ökologischen Belange des Areals detailliert zu betrachten. Neben der Wallhecke und Baumbeständen weise ich darauf hin, dass dieses Areal ein Rückzugsgebiet für viele Pflanzen und Tiere wie Fledermäuse, Kröten, Erdbienen, Fasane und Rehe (bringen in der Wallhecke ihre Kinder zur Welt) usw. ist. Jeder ortskundige Jäger wird Ihnen das bestätigen. Ich bin darüber verwundert, dass solche Sachverhalte die Verwaltung (hier) nicht mehr kennt. Vor diesem Hintergrund ist das vorgeschlagene Verfahren nicht geeignet und die Pläne sind stark überarbeitungswürdig.

Auf diesem Weg bitte ich Sie auch um Beantwortung folgender Fragen zum Sachverhalt:

- Welche Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen?
- Welche besonderen Schutzmaßnahmen sind aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes geplant?
- Wie soll mit den neuen Versiegelungsflächen umgegangen werden? Welche Schutzmaßnahmen sind gegen das bei Starkregenereignissen auftretende „Hangwasser“ vorgesehen? Ich darf daran erinnern, dass es bereits jetzt zu Überflutungen der Gronauer Str. in Höhe von Raiffeisen bei solchen Ereignissen aufgrund von Hangwasser kommt, die nicht gelöst sind.
- Warum wird hier eine einheitliche pauschale Änderung des Bebauungsplans für das Gesamtareal bewirkt? Warum keine Abstufung nach Bauzone in die Tiefe?
- Eine einheitliche Änderung des Gesamtareals auf zweigeschossige Bauweise, Änderung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4, Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 und Dachneigung von 30-45º auf 18-45 º steht im Widerspruch zur bisherigen Argumentation der Verwaltung zum Areal mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet. Darum ist nicht erkenntlich, warum hier Bauzonen abgeschafft werden, die für Nachbargrundstücke noch gelten. Wurden hier nicht schlicht Investorenwünsche umgesetzt?
- Unter § 5 (Pflanzgebote) des Bebauungsplanes Nr. 4 a und b vom 09.01.1995 steht: „Es wird empfohlen, den Obstbaumbestand im nordwestlichen Bereich des Spielplatzes zu erhalten“. Der neue Eigentümer des ehemaligen _____ Grundstückes hat kurz nach dem Eigentümerwechsel den gesamten Obstbaumbestand von ca. 20 Bäumen abgeholzt. Welche Ausgleichsmaßnahmen hat es hierfür gegeben?

Eine Kopie dieses Schreibens erhält Frau Bauamtsleiterin Korten (karin.korten@ochtrup.de) und der Ausschussvorsitzende Herr Maas (christof.maas@ochtrup.de) jeweils per E-Mail, mit der Bitte, das Schreiben allen beteiligten Ausschussmitgliedern im Vorfeld zur Verfügung zu stellen.

Zuletzt bitte ich Sie noch um Übersendung der Beratungsergebnisse im Sitzungsanschluss.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes ist ein ökologischer Fachbeitrag erstellt worden, in dem auch eine Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung ermittelt wurde. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind festgelegt worden.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist für diese Änderung eine Artenschutzprüfung erfolgt, in der sowohl Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden, so dass keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten sind.

Eine Abstufung in unterschiedliche Bauzonen, Bauweisen für diesen neu zu erschließenden Bereich ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der maßvollen Nachverdichtung des Innenbereichs nicht sinnvoll

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise ist die Planung überarbeitet worden, so dass eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich ist.

**Umweltrelevanz:**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Artenschutzprüfung liegt vor.

**Haushaltsrechtliche Beurteilung:**

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

**Generationengerechtigkeit:**

Die Nachverdichtung des Innenbereiches kommt allen 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