



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0003 vom 28.12.2010

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	01.02.2011	vorberatend
Stadtrat	17.02.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 91 "Baugebiet nördlich der Schützenstraße"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen wird aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung, der Bebauungsplan Nr. 91 „Baugebiet nördlich der Schützenstraße“ der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 32, 169, 177, 175, 242, 241, 203, 202, 251, 243, 27, 115, 149, 34 tlw. und 281 tlw., Flur 56, Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 16.11.2009 beantragte Herr Zurkuhl zwecks Hinterlandbebauung die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich seines Grundstückes. Da dort ein Bebauungsplan nicht existiert, wäre zur Realisierung der gewünschten Hinterlandbebauung nach Rücksprache mit dem Kreis Steinfurt die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat sich in seiner Sitzung am 07.12.2009 mit dem Antrag befasst und die Verwaltung beauftragt, mit den anliegenden Eigentümern Kontakt aufzunehmen, um in einem gemeinsamen Verfahren auch auf den benachbarten Grundstücken eine angemessene Hinterlandbebauung zu erreichen.

Die Verwaltung hat darauf hin am 01.03.2010 eine Bürgerversammlung durchgeführt und im Anschluss hieran die betroffenen Anlieger angeschrieben. Der Ausschuss für Planen und Bauen hat dann in seiner Sitzung am 22.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 gefasst. In der Zeit vom 02.11.2010 bis 03.12.2010 sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis am Verfahren beteiligt worden:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 08.11.2010Text der Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Ausbaubereiches selbst die ausgebaute Straße "Alt Metelener Weg", zwischen der Schützenstr.69 und der ehem. Bahntrasse wieder aufgebrochen werden müsste.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 100, 48153 Münster, Tel.(0251)902-7804, so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, durch Ihren Fachbereich, schriftlich angezeigt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Benachrichtigung erfolgt.

Wehrbereichsverwaltung West vom 08.11.2010Text der Stellungnahme:

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 29.10.2010 teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch o.a. Planung grundsätzlich nicht berührt werden.

Über das Plangebiet verläuft in ca. 518 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttief-flugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Ergebnis der Prüfung:

Durch die geplante maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 11,00 m sind Beeinträchtigungen des militärischen Nachttief-flugsystems nicht zu befürchten. Inwieweit durch den Hinweis spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr ausgeschlossen werden, kann nicht beurteilt werden, zumal im Planbereich bereits Wohnbebauung vorhanden ist.

Thyssengas GmbH vom 08.11.2010Text der Stellungnahme:

Von dem Bebauungsplan Nr. 91 ist die im Betreff genannte Gasfernleitung betroffen. Die Schutzstreifenbreite unserer Erdgashochdruckleitung L 7575 beträgt 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitung).

Als Anlage erhalten Sie unsere Betriebspläne Bl. 2 + 3.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen berücksichtigt werden.

1. In Ihrem Bebauungsplan ist unsere Gasfernleitung einschl. eines 10 m breiten Schutzstreifens dargestellt. Wir bitten Sie, den Schutzstreifen auf die korrekte Breite von 4,0 m zu verändern.

2. Außerdem bitten wir um eine Änderung des Leitungseigentümers in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan unter Punkt III „Wichtige Hinweise“ von „Vereinigte Elektrizitätswerke Münster“ in „Thyssengas GmbH“ vorzunehmen.

Zusätzlich bitten wir darum, das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

Eine Reduzierung des Schutzstreifens von 10,00 m auf 4,00 m ist nicht erforderlich, da sich die Gasfernleitung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche befindet und somit keinerlei Beeinträchtigungen hierdurch entstehen.

Dem Hinweis bezüglich des Leitungseigentümers wird gefolgt.

Kreis Steinfurt, Planungsamt, vom 29.11.2010

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planungsverfahren nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde für das vorliegende Planverfahren nicht durchgeführt. Es besteht jedoch ein Potential für planungsrelevante Arten. So stellt die ehemalige Bahntrasse mit ihren randlichen Gehölzstrukturen einen Lebensraum für verschiedene Brutvögel und eine Leitlinie für Fledermäuse dar.

Entsprechend § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind folgende Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet festzuschreiben:

Die Bäume entlang der öffentlichen Grünfläche (ehemaliger Bahndamm) sind zu erhalten. Eine Bauzeitenbeschränkung analog § 39 BNatSchG (Gehölze im Plangebiet sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) ist zur Vermeidung von dem Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorzuschreiben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bäume befinden sich auf der im Eigentum der Stadt Ochtrup als öffentlichen Grünfläche (ehem. Bahndamm) ausgewiesenen Fläche.

Dem Hinweis analog § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gehölze sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abzuschneiden oder auf Stock zu setzen) zur Sicherstellung des Tötungsverbotes nach § 44 BNatSchG wird gefolgt.

Handwerkskammer Münster vom 01.12.2010

Text der Stellungnahme:

Es ist vorgesehen, zur Stärkung der zentralen Ortslage alle generellen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (Läden, Schank- und Speisewirtschaften und auch Handwerksbetriebe) im Plangebiet auszuschließen, obwohl die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – außer Handwerksbetriebe – zugelassen werden können.

Nachvollziehbar ist der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Stärkung der Zentralität. Nicht nachvollziehbar ist der grundsätzliche Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben, die der zentralen Entwicklung nicht entgegenstehen. Der grundsätzliche Ausschluss aller Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung lässt das Gebiet zu einem faktisch „Reinen Wohngebiet“ sich entwickeln. Die allgemeine Zweckbestimmung des „Allgemeinen

Wohngebietes“ kann nicht mehr erkannt werden. Es sollte Ziel des Bebauungsplanes sein, Wohnraum in einem gesunden Wohnumfeld zu schaffen und eine Verödung zu vermeiden.

Wir empfehlen daher, nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zum Schutz der Innenstadt auszuschließen und nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Empfehlung, nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen, wird nicht gefolgt, da die geplante Verdichtung der Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich vorhandener Wohnbebauung stattfindet und die bestehende homogene Nutzung fortgeführt werden soll. Im Stadtgebiet befinden sich ausreichend Flächen, die die Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung ermöglichen.

Umweltrelevanz:

Der ehemalige Bahndamm verbleibt im städtischen Eigentum und wird entsprechend seiner aktuellen Nutzung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und erhalten. Die Fläche stellt im Stadtgefüge einen wesentlichen Grünzug mit Trittsteinfunktion dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden, somit entfällt die Eingriffsregelung.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Planverfahrens werden aus dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) finanziert.

Generationengerechtigkeit:

Durch die geplante Verdichtung der Bebauung im Innenbereich wird für kommende Generationen die Zersiedelung und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vermieden. Zudem werden für nachfolgende Generationen Baugrundstücke mit relativ geringem Kostenaufwand unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur realisiert.

Im Auftrage:

Koke