



ÖFFENTLICH

DN.: 2012/0001 vom 11.01.2012

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	24.01.2012	vorberatend
Stadtrat	01.03.2012	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Baugebiet südlich der Finkenstraße"
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, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Baugebiet südlich der Finkenstraße“ der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 soll in der Weise geändert werden, dass

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden den tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst,
- die Straßenfläche neu organisiert und die vordere Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt,
- die südliche Baugrenze angepasst,
- die überbaubare Fläche entlang der Straße An der Helle entsprechend den neuen Ausweisungen angepasst wird,
- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzgebot festgesetzt,
- die Geschossflächenzahl mit 0,4 der Baunutzungsverordnung angepasst,
- die Hauptfirstrichtung ersatzlos gestrichen,
- die Dachneigung mit 35° bis 45° festgesetzt und
- die maximalen Trauf- und Firsthöhen auf die mittlere Geländehöhe bezogen werden.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 811 tlw., 808, 809, 810, 471, 472, 478, 449, 110 tlw., 748, 521, 522, 523, 524, 520, 156 tlw., 466, 469, 835, 834 und 467, Flur 27, Gemarkung Ochtrup.

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

Sachdarstellung:

Der seit dem 04.02.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 sieht für den Bereich der Finkenstraße östlich der Straße An der Helle eine Straßenbreite von 7,00 m sowie die Herrichtung von 2 Parkzonen auf Privatflächen vor. Demzufolge sind in diesen beiden Zonen die überbaubaren Flächen um 5,50 m nach Süden verschoben worden.

Wegen der effektiven Ausnutzung der Baugrundstücke sind in den letzten Jahren verschiedene Anfragen von Bauwilligen gestellt worden, die eine durchgängige vordere Baugrenze entlang der Finkenstraße zum Ziel hatten. Die Verwaltung hat die tatsächlich notwendige Parzellengröße für einen künftigen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße mit 6,00 m Breite bemessen. Hierbei verbleiben ausreichend Möglichkeiten zur Anlegung von Parkflächen im Straßenraum, so dass auf die beiden ausgewiesenen Parkbuchten verzichtet werden kann.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, in diesem Änderungsverfahren den Bebauungsplan den neuen Anforderungen anzupassen sowie die überbaubaren Flächen neu zu ordnen. Zur Abgrenzung der Grundstücke soll entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ein 5,00 m breites Pflanzgebot ausgewiesen werden und der Geltungsbereich im Süden an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst werden. Auf die bisherige Festsetzung einer Firstrichtung soll zur besseren individuellen Gestaltung der Baukörper verzichtet werden. Für die maximale Traufhöhe von 4,00 m und die maximale Firsthöhe von 8,00 m soll nunmehr die mittlere Gebäudehöhe als Bezugspunkt herangezogen werden, um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in diesem Bereich eindeutig festzulegen. Diesem Ziel dient auch die Reduzierung der maximalen Dachneigung von aktuell 48° auf 45°. Auf die Ausweisung von Flachdächern im westlichen Bereich der Finkenstraße wird verzichtet.

Entsprechend den Beratungen im Ausschuss für Planen und Bauen am 18.03.2010 hat am 16.09.2010 eine Bürgerversammlung mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Baugebiet südlich der Finkenstraße“ am Donnerstag, dem 16.09.2010, um 18.00 Uhr, im Sitzungszimmer des Rathauses, Zimmer-Nr. 5, Prof.-Gärtner-Straße 10, 48607 Ochtrup

Anwesend waren:

Anlieger

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter des Rates

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter/in der Presse

Vertreter/in der Verwaltung

Erster Beigeordneter Uffelmann,
Dipl.-Ing. Koke und
Stadtangestellte Thiemann
als Schriftführerin.

Erster Beigeordneter Uffelmann begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass in der heutigen Bürgerversammlung die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Baugebiet südlich der Finkenstraße“ vorgestellt werde.

Anhand eines Planes erläuterte **Herr Koke**, dass der Bebauungsplan in der Weise geändert werden soll, dass

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden den tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst,
- die Straßenfläche neu organisiert und die vordere Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt,
- die südliche Baugrenze angepasst,
- die überbaubare Fläche entlang der Straße An der Helle entsprechend den neuen Ausweisungen angepasst wird,
- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzgebot festgesetzt,
- die Geschossflächenzahl mit 0,4 der Baunutzungsverordnung angepasst,
- die Hauptfistrichtung ersatzlos gestrichen,
- die Dachneigung mit 35° bis 45° festgesetzt wird und
- die maximalen Trauf- und Firsthöhen auf die mittlere Geländehöhe des betreffenden Grundstückes bezogen werden.

In diesem Zusammenhang erklärte **Herr Koke**, dass in den letzten Jahren verschiedene Anfragen von Bauwilligen gestellt wurden, um die Ausnutzung der Baugrundstücke an der Finkenstraße effektiver zu gestalten. Bezüglich der Verkehrsfläche sei es geplant, diese komplett auf ca. 5,50 m zu reduzieren, wobei später Längsparkstreifen im gesamten Straßenverlauf auf einer Breite von 2,00 m versetzt angeordnet werden sollen. Einspuriger Verkehr sei auf der verbleibenden Breite von 3,50 m möglich.

Zudem erläuterte **Herr Koke**, dass das Pflanzgebot entlang der Südgrenze der Grundstücke vom Kreis Steinfurt gefordert würde, um eine Abgrenzung zur freien Landschaft zu erreichen.

Auf die Frage von **Herrn Post**, ob auch dieser Teilbereich der Finkenstraße wie zwischen Lerchenstraße und der Dornstiege ausgebaut werde, erwiderte **Herr Koke**, dass auf Drängen der Anlieger diese Ausbauart gewählt worden sei und sich herausgestellt habe, dass ein solcher Ausbau ungünstig sei.

Er wies darauf hin, dass die Ausbaukosten nach dem Baugesetzbuch zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden. Die Neuorganisation der Straßenfläche reduziere die Kosten.

Auf die Frage, wie viele Stellplätze beim Straßenausbau entstehen könnten, erläuterte **Herr Koke**, dass voraussichtlich 20 Stellplätze möglich seien. Die Anordnung sei abhängig von der Bebauung der Grundstücke und der jeweiligen Anlegung der Zufahrten.

Frau Mensing teilte mit, dass ein Straßenausbau nicht erforderlich sei. Die Straße befinde sich in einem guten Zustand.

Erster Beigeordneter Uffelman machte deutlich, dass der Straßenausbau nicht Thema der heutigen Bürgerversammlung sei. Zudem wies er darauf hin, dass nach seinem Kenntnisstand die Finkenstraße sich im unteren Bereich der Prioritätenliste befinde, da noch nicht alle Grundstücke bebaut seien.

Frau Reehuis fragte an, wie das Pflanzgebot für bestehende Gebäude - insbesondere für ihr Grundstück Finkenstraße 39 - umzusetzen sei und ob Rückbauten erfolgen müssten. Hierzu erläuterte **Herr Koke**, dass die Umsetzung des Pflanzgebotes für ihr Grundstück einen Extremfall darstelle, der einer separaten Lösung bedürfe.

Bezüglich des Pflanzgebotes entstand eine Diskussion, mit dem Ergebnis, dass es für die Anlieger nicht verständlich sei, wie ein Pflanzgebot nachträglich ausgewiesen werden könne.

Herr Koke verdeutlichte, dass das Pflanzgebot für unbebaute Grundstücke nur im Zusammenhang mit einer Bebauung zu realisieren sei. Es sollen standortgerechte Gehölze, wie Laub- oder Nadelgehölze, auf einer Breite von 5,00 m angepflanzt werden, wobei bestehende Bepflanzungen ergänzt werden können.

Erster Beigeordneter Uffelmann erklärte, dass die Stadt Ochtrup bei Fragen jederzeit behilflich sei.

Die Frage von **Herrn Scho**, ob er seine Grundstücke weiterhin landwirtschaftlich nutzen könne, bestätigte **Herr Koke**. Es bestand bzw. bestehe keine Bauverpflichtung.

Herr Heese machte deutlich, dass ihm die Ausweisung von Pflanzgebieten nur im Zusammenhang mit neu aufgestellten Bebauungsplänen bekannt sei.

Hierzu erläuterte **Herr Koke**, dass Pflanzgebote als Abgrenzung zur freien Landschaft für alle Bebauungspläne - unabhängig vom Alter des Bebauungsplanes - ausgewiesen werden müssen.

Herr Scho fragte an, ob er für die Umsetzung des Pflanzgebotes einen Grundstücksstreifen von 5,00 m abgeben müsse. **Erster Beigeordneter Uffelmann** verneinte dies. Der jeweilige Grundstückseigentümer sei für die Pflege des Pflanzgebotes verantwortlich.

Zudem wies er darauf hin, dass es sich um eine gesetzliche Vorgabe handle, die ökologisch sinnvoll sei. Der Stadt Ochtrup sei bekannt, dass viele Grundstückseigentümer die Pflanzgebote mit Hütten und anderen Objekten überbauen. Die Umsetzung von Pflanzgebieten werde ständig überprüft.

Zusammenfassend stellte **Erster Beigeordneter Uffelmann** fest, dass die Anlieger grundsätzlich mit den geplanten Festsetzungen einverstanden seien, die Ausweisung eines Pflanzgebotes jedoch nicht befürworten. Der Ausschuss für Planen und Bauen werde in seiner nächsten Sitzung dieses Thema diskutieren und entscheiden. Er schloss die Bürgerversammlung um 18.55 Uhr mit einem Dank an die Anwesenden.

Für die Richtigkeit:
gez. Thiemann

Nach Überarbeitung der Planunterlagen hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Zeit vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 öffentlich ausgelegen und ist den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Datum vom 14.11.2011 zur Stellungnahme übersandt worden.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Wehrbereichsverwaltung West vom 05.12.2011

Text der Stellungnahme:

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 14.11.2011 teile ich Ihnen mit, dass von mir wahrzunehmende Belange durch o.a. Planung grundsätzlich nicht berührt werden.

Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines militärischen Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird.

Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 518 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. 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:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung ist nicht notwendig.

Deutsche Telekom vom 21.12.2011

Text der Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Mit der Verbreiterung der Finkenstraße von 6,7 m auf 8,4 m im östlichen Teil befinden sich unsere Telekommunikationslinien innerhalb der Verkehrsfläche. Für den Fall, dass dieser Bereich gepflastert wird, erheben wir keine Einwände gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Sollte die Verkehrsfläche allerdings asphaltiert werden, setzen Sie sich bitte mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NW/PTI 13/Anton Winschel, Dahlweg 100-102, 48153 Münster, Tel.: 0251/78877-7620, so früh wie möglich, jedoch mindestens zwei Monate vor Baubeginn in Verbindung.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000036637754 geführt.

Wir bitten Sie, den Ihnen überlassenen Lageplan nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Für Fragen sehe ich Ihnen gerne jeder Zeit zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass über die Ausbauart der Verkehrsfläche nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entschieden wird. Insofern handelt es sich hier nicht um einen abwägungsrelevanten Belang.

Umweltrelevanz:

Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Ökobilanz ist gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich. Zudem handelt es sich um bereits ausgewiesene Flächen und die Grund- und Geschossflächenzahl bleibt unverändert.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Durch die geplante Verdichtung der Bebauung im Innenbereich wird für kommende Generationen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vermieden. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur führt zu einer Optimierung bereits getätigter Investitionen.

Im Auftrage:

Koke