



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0183-1 vom 09.12.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	12.12.2013	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 13 L "Baugebiet östlich des Feldbaches"

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 a BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 13 L "Baugebiet östlich des Feldbaches" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung von Wohngrundstücken.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst das Flurstück 204 tlw., Flur 74, Gemarkung Ochtrup.

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

Sachdarstellung der Ursprungsvorlage Nr. 0183/2013 vom 04.11.2013:

Durch die vorhandene Nachfragesituation bezüglich geeigneter Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage Langenhorst ergibt sich ein Planungserfordernis zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Hinsichtlich der Standortwahl ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Stadt Ochtrup ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zur Arrondierung vorhandener Baugebiete zu entwickeln.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 30.09.2013 bis 31.10.2013 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bezirksregierung Münster vom 28.10.2013

Text der Stellungnahme:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt, im Ortsteil Langenhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Arrondierung des Wohnbaugebietes innerhalb der Ortslage zu schaffen.

Der Regionalplan Münsterland und sein in der Fortschreibung befindlicher Entwurf stellen für den Ortsteil Langenhorst keinen Siedlungsbereich dar, da hier weniger als 2.000 Einwohnern leben. Die Siedlungsentwicklung hat sich somit aus raumordnerischer Sicht an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Dabei sind die Belange des Freiraum- und Naturschutzes zu berücksichtigen.

Die geplante Ausweisung von drei Bauplätzen im Innenbereich der Ortslage ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Hinweis:

Die im Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes "Vechte, Feldbach, Gauxbach" (ÜSG-VO vom 13.06.2012). Da jedoch das Gelände hier nur flach ansteigt, besteht die latente Gefahr, dass das Baugebiet von einem Hochwasser, welches über das hundertjährige Hochwasser (HQ 100) hinausgeht, überflutet werden kann. Daher sollte zur Vermeidung von potentiellen Hochwasserschäden zumindest auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewirkt werden. So sollte insbesondere ein Freibord von 50 cm über der Wasserspiegellage des Überschwemmungsgebietes eingehalten werden. Auf die Dichtigkeit des Kellergeschosses ist zu achten.

Ich bitte um Übersendung eines Auszugs des berichtigten Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Beteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird ein Auszug des berichtigten Flächennutzungsplanes übersandt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.10.2013

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 Ihrem Schreiben vom 24. September 2013 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan).

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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter genannten Adresse aus meiner Signatur so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Unter Berücksichtigung der o. g. Argumente bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 13 L "Baugebiet östlich des Feldbaches" der Stadt Ochtrup.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000046045392 geführt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden so früh wie möglich angezeigt.

Sachdarstellung der Ergänzungsvorlage vom 09.12.2013:

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.11.2013 ist beschlossen worden, nach Beteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers eine Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise aufzunehmen. Diese Festsetzung ist nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer in den Plan aufgenommen worden (siehe Anlage).

Mit Fax vom 06.12.2013 ist nachfolgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 13 L eingegangen:

Dr. Laumann, Alfs & Kollegen im Namen eines Mandanten

Text der Stellungnahme:

Kraft der im Original beigefügten Vollmacht zeigen wir an, die rechtlichen Interessen der _____ als Eigentümer der vorstehend genannten Grundbesitzung zu vertreten.

Durch Zufall und nach Ansicht unserer Mandanten ohne hinreichende Bürgerbeteiligung erfuhren die _____ davon, dass im Bereich des Flurstückes 204 ein neues Baugebiet ausgewiesen werden soll, welches von der Eichendorffallee erschlossen wird. Nachdem unsere Mandanten von dem „Gerücht“ erfuhren, erkundigten sie sich zunächst beim Kreisbauamt in Steinfurt. Dort teilte am 12.11.2013 der dortige Mitarbeiter Herr Plagemann mit, dass das Bauamt der Stadt Ochtrup zuständig sei. Am 14.11.2013 erfolgte die persönliche Vorsprache bei Ihnen. Ihr Leiter des Bauamtes, Herr Koke, versicherte unseren Mandanten, dass keinerlei Kosten im Zusammenhang mit der Ausweisung der Grundstücke und der Erschließung, insbesondere Kosten des Straßenbaus den Nachbarn, das heißt hier Eigentümer des Grundstückes _____ entstehen würden. Die vor Ort erstmals gezeigte Planskizze über die beabsichtigte Straße weise eine Privatstraße aus.

Am 28.11.2013 erfuhren unsere Mandanten – wiederum zufällig – durch ein Ratsmitglied, dass entgegen Ihren Angaben nicht eine Privatstraße realisiert werde, sondern vielmehr eine öffentliche Straße.

Damit erschließt sich zwangsläufig die Frage nach der Kostentragungspflicht dieser Straße.

Unsere Mandanten machen folgende Einwände und Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Baugebietes geltend:

1. Unsere Mandanten rügen eine mangelnde bzw. fehlende Bürgerbeteiligung im Sinne der öffentlich rechtlichen Vorschriften. Unsere Mandanten erfuhren von der Ausweisung des Baugebietes erst durch Gerüchte. Die wesentlichen Informationen, insbesondere zur Erstellung einer neuen Straße – hat diese privatrechtlichen oder öffentlich rechtlichen Charakter, wie verhält es sich mit der Kostentragungspflicht – wurden bis heute nicht präsentiert und der Bevölkerung bzw. den betroffenen Anliegern mitgeteilt. Auch dies ist ein wesentliches Element der Bürgerbeteiligung, da ohne hinreichende Informationen eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung nicht stattfinden kann.
2. Die Ausweisung des neuen „Wohngebietes“, der Begriff dürfte wohl deutlich übertrieben sein, sieht lediglich drei neue Wohngrundstücke vor, die mit jeweils Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Schließung durch eine öffentliche Straße wird von unserer Mandantschaft als in hohem Maße unwirtschaftlich angesehen. Hinzu kommt, dass eines der drei zusätzlich geschaffenen Wohngrundstücke im Eigentum der _____ steht, die auch bereits Eigentümerin der Hausnummern ____ und ____ ist. Offensichtlich soll im hinteren Bereich desselben Flurstückes neu gebaut werden, um die anderen Objekte zur Vermietung vorzusehen. Damit sind ausschließlich private Interessen berührt. Es verbleiben damit letztlich zwei Grundstücke im hinteren Bereich des Flurstückes 204, die verkauft werden.
3. Unsere Mandantschaft stellt klar, dass sie grundsätzlich nichts dagegen hat, wenn im hinteren Bereich des Flurstückes Wohngrundstücke ausgewiesen werden und diese auch mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Unsere Mandantschaft erhebt jedoch den Einwand, dass sie keinesfalls dulden wird, an irgendwelchen Erschließungskosten beteiligt zu werden, die dadurch entstehen, dass nunmehr eine Straße zur Erschließung der hinteren drei Grundstücke gebaut werden soll. Das Grundstück unserer Mandantschaft wird ausschließlich erschlossen über die Eichendorffallee mit dortiger unmittelbarer Zufahrt. Die Straße unmittelbar angrenzend an die Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft wird bereits als Belastung empfunden, eine Erschließung des Grundstückes findet nicht statt und soll auch nicht stattfinden. Es ist daher rechtsverbindlich klarzustellen, dass Erschließungskosten für den Straßenbaukörper nebst Nebenanlagen ausschließlich auf die hinteren neu geschaffenen Grundstückseigentümer umgelegt werden.
4. Dasselbe gilt hinsichtlich der sogenannten laufenden Unterhaltungskosten der Straße. Da eine Erschließung des Grundstückes unserer Mandantschaft nicht stattfindet und auch nicht stattfinden soll, ist ebenso rechtsverbindlich festzustellen, dass unsere Mandantschaft auch an laufenden Unterhaltungskosten der Straße ebenso wie Straßenreinigung, Räumspflicht, Winterdienst etc. nicht zu beteiligen ist und insoweit eine Verpflichtung zu Lasten des Grundstückes _____ nicht begründet wird.
5. Es werden Bedenken geltend gemacht an der Wirtschaftlichkeit der Herstellung einer öffentlichen Straße. Wenn auch nur zu einem geringen Teil, so sind doch gleichwohl öffentlich rechtliche Steuergelder zu verwenden, um diese Straße herzustellen. Bekanntlich steht ein Eigenanteil der jeweiligen Gemeinde an den Straßenerschließungskosten.
Es ist in hohem Maße unwirtschaftlich, wenn eine öffentliche Straße gebaut wird, die im Ergebnis lediglich zwei Grundstücke neu erschließt, das dritte ist schließlich das hintere Grundstück einer einheitlichen Grundbesitzung. Die Telekom hat bereits in der Stellungnahme vom 28.10.2013 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien befinden. Sie haben ebenfalls darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es wird die Frage aufgeworfen, ob man diesen Bedenken hinreichend Rechnung getragen hat.
Ebenso wie die Verlegung der Kanalisation, Gasleitungen, Wasserleitungen etc. ist die Frage aufzuwerfen, ob die lange Zuwegung zu lediglich drei Grundstücken wirtschaftlich sinnvoll erscheint, da damit die öffentliche Hand über Gebühr belastet wird.

In der Praxis ist in derartigen Konstellationen wie vorliegend auch häufig eine Lösung dergestalt zu finden, dass der Straßenkörper privat ausgebaut wird und die Kosten ausschließlich zu erheben sind über den Verkauf der Grundstücksflächen der hier erschlossenen drei Grundstücke. Ob letztlich die Straße privat erstellt oder aber öffentlich erstellt wird, ist unserer Mandantschaft im Ergebnis gleichgültig, soweit rechtsverbindlich sichergestellt ist, dass keinerlei Kostentragungspflicht weder unserer Mandantschaft, noch den jeweiligen Rechtsnachfolgern des Grundstückes _____ entstehen wird.

6. Bedenken werden angemeldet, soweit beabsichtigt ist, die hier ersichtliche Stichstraße zu verbinden mit dem „Baugebiet zwischen Eichendorffallee und Feldbach“. In diesem Fall ist ein Durchgangsverkehr zu befürchten, der aus dem übrigen Baugebiet die neu zu erstellende Straße belastet, wobei die Anbindung an die Eichendorffallee hier zudem als gefahrenträchtig angesehen wird. Die Gefahrenträchtigkeit resultiert aus der Tatsache, dass die Eichendorffallee unmittelbar hinter dem Einmündungsbereich Richtung Grundstück Eichendorffallee 46 abknickt bzw. einen Kurvenverlauf aufweist, der die Verkehrssituation nur eingeschränkt beobachten lässt.
7. Das neu ausgewiesene Baugebiet befindet sich in der unmittelbaren Nähe des Feldbaches. Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2013 bereits den Hinweis erteilt, dass das Gelände vorliegend nur flach ansteige und die latente Gefahr bestehe, dass das Baugebiet von einem Hochwasser, welches über das sogenannte hundertjährige Hochwasser hinausgehe, überflutet werden könne. Aus Sicht unserer Mandantschaft ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die „Überflutungsfläche“ zu großen Teilen durch die Bebauung versiegelt wird, also zusätzlich kein Wasser mehr aufnehmen kann. Dies gilt sowohl für den Straßenbaukörper als auch für Bebauungen durch Häuser etc..

Hier entstehen versiegelte Flächen, die dazu führen, dass etwaiges Überflutungswasser von den Restflächen aufgenommen werden muss, was nicht nur zu einer verzögerten Versickerung, sondern darüber hinaus auch zu einer Überbelastung der restlichen Flächen führen kann.

Es ist daher aus Sicht unserer Mandantschaft sicherzustellen, dass durch eine ausreichende Dimensionierung des Kanalsystems jeglicher Rückstau ausgeschlossen werden kann.

Unsere Mandantschaft macht darauf aufmerksam, dass es bereits in der Vergangenheit, im Jahr 2010, die Situation eines Rückstaus aus dem Kanalsystem gegeben hat. Seinerzeit waren große Wassermengen aus dem südlichen Bereich (Vechte) durch das angrenzende Wäldchen über die Eichendorffallee hinausgeschossen. Zwar war das Grundstück unserer Mandantschaft nicht unmittelbar aufgrund der höheren Lage des Hauses betroffen, allerdings drang durch eine überlastete Kanalisation Wasser in den Keller ein.

Mit weiterer Ausweisung von Baugebieten und versiegelten Flächen nimmt die latente Gefahr von Wasserbelastungen der übrigen Grundstücke insbesondere natürlich unter Einschluss der bebauten Grundstücke deutlich zu. Es wird angefragt, welche Maßnahmen hier ergriffen worden sind, um angesichts der Zunahme der versiegelten Flächen durch eine entsprechende Dimensionierung des Kanalsystems zusätzliche Gefahren abzuwenden.

Wir dürfen Sie bitten, die vorstehenden Bedenken und Einwände der Nachbarn _____ im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu berücksichtigen. Wir bitten darum, dass rechtzeitig vor dem Termin zur Beschlussfassung uns eine verbindliche Stellungnahme der Stadt Ochtrup zugeleitet wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu 1:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst hat.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 21.09.2013 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ochtrup bekannt gemacht worden. Ein Hinweis auf das Amtsblatt war der örtlichen Presse zu entnehmen, zudem ist das jeweils aktuelle Amtsblatt auf der Homepage einzusehen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 30.09.2013 bis zum 31.10.2013 öffentlich zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Ochtrup ausgelegen, so dass ausreichend Gelegenheit zur Einsichtnahme und Abgabe von Stellungnahmen bestand.

Zu 2:

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch u.a. Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

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 unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur im Bereich der Eichendorffallee realisiert. Zudem ist geplant, zu einem späteren Zeitpunkt die Lücke zu dem nordöstlich gelegenen Baugebiet durch Bebauung zu schließen. Die nun vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche wird dann mit dem Baugebiet verbunden und soll die öffentliche Erschließung sichern.

Da die Stadt Ochtrup die Vermarktung der verbleibenden zwei Grundstücke übernimmt, sind nicht nur private Interessen berührt.

Zu 3:

Die Straße wird als öffentliche Straße ausgebaut und Ausbaukosten – wie von Herrn Koke im Gespräch mit den Mandanten am 14.11.2013 bereits dargelegt – fallen für das Grundstück der Mandanten nicht an. Sämtliche Erschließungskosten werden im Wege der Ablösung der „neu“ erschlossenen Grundstücke erhoben.

Zu 4:

Unterhaltungskosten fallen für die Anlieger nicht an. Entsprechend der Satzung der Stadt Ochtrup über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren sind alle Grundstückseigentümer in Ochtrup zur Straßenreinigung, Räumung und zum Streuen verpflichtet.

Zu 5:

Die Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit der Herstellung einer solchen Straße werden zur Kenntnis genommen. Auf die Beantwortung der Fragen zu 2 und 3. wird verwiesen. Weitere Mittel werden nicht benötigt.

Zu 6:

Eine spätere Weiterführung der Stichstraße ist nicht absehbar, da der betreffende Grundstückseigentümer zur Zeit nicht an einer Ausweisung von Baugrundstücken interessiert ist. Unabhängig hiervon ist es aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, die Möglichkeit bereits jetzt vorzusehen. Zur Verkehrssituation wird angemerkt, dass sich der gesamte Bereich in einer Tempo-30-Zone befindet und bei einem späteren Ausbau der Eichendorffallee der Verkehrssituation Rechnung getragen wird.

Zu 7:

Zur Vermeidung von Überflutungen durch den Feldbach ist im Plangebiet eine Sekundäraue und eine Sukzessionsfläche vorgesehen, gegenüber befindet sich ein Auenwald und weiter nördlich des Plangebietes ist von den Stadtwerken Ochtrup eine weitere Sekundäraue vorgesehen. Zudem

wird der neu zu erstellende Kanal für dieses Baugebiet entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausreichend dimensioniert. Maßnahmen gegen eventuellen Rückstau sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu treffen, sofern sich die Installationen unterhalb der Rückstauenebene (Hinterkante Gehweg) befinden.

Die angesprochenen Belastungen durch etwaige Hochwasser, wie es z.B. 2010 entstanden ist, sind nicht durch den Ausbau des Kanalnetzes aufzufangen, sondern müssen entsprechend der von der Stadt Ochtrup in Auftrag gegebenen „Machbarkeitsstudie Hochwasserschutz“ durch gewässerökologische und hydraulische Maßnahmen verringert werden. Erste Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 L eingeplant.

Umweltrelevanz:

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Von der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Langenhorst profitieren die nachfolgenden Generationen, zumal die bestehende Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) genutzt werden kann.

Im Auftrage:

Koke