



ÖFFENTLICH

DN.: 2014/0098 vom 01.08.2014

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.08.2014	vorberatend
Stadtrat	25.09.2014	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 96 "Baugebiet zwischen Rotdorn- und Kampstraße"
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. 96 „Baugebiet zwischen Rotdorn- und Kampstraße“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Brookstraße tlw.,
- im Osten: durch die Rotdornstraße tlw.,
- im Süden: durch die Lindenstraße tlw.,
- im Westen: durch die Kampstraße tlw..

Die angegebenen Straßen liegen in der Flur 66 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 07.03.2014 beantragen die Eigentümer des Grundstückes Rotdornstr. 10, auf ihrem Grundstück eine Hinterlandbebauung zuzulassen.

Da in diesem Bereich ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist, würde eine solche Hinterlandbebauung in der geplanten Tiefe vom Kreis Steinfurt gemäß § 34 BauGB nicht genehmigt.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 01.04.2014 einen entsprechenden Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, die Verwaltung beauftragt, eine diesbezügliche Bürgerversammlung durchzuführen und die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die erforderliche Bürgerversammlung wurde am 02.07.2014 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 „Baugebiet zwischen Rotdorn- und Kampstraße“ der Stadt Ochtrup, am Mittwoch, dem 02.07.2014, um 18.00 Uhr, in der Gaststätte Brinkwirth, „Zum Köhler“, Bahnhofstr. 41, 48607 Ochtrup

Anwesend:

Anlieger und Vertreter der Fraktionen
laut Anwesenheitsliste;

von der Verwaltung
Erste Beigeordnete Stening
Dipl.-Ing. Koke
Frau Hartmann
als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass der Ausschuss für Planen und Bauen am 01.04.2014 aufgrund eines Antrages zur Bebauung des Grundstückes Rotdornstr. 10 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie den Beschluss, die Anwohner im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planung zu informieren, gefasst habe. Fakt sei, dass die vom Antragsteller vorgesehene Bebauung nur über einen Bebauungsplan realisiert werden könne. Zur Zeit handele es sich bei dem vorgesehenen Planbereich um einen sogenannten nicht beplanten Innenbereich, so dass der Kreis Steinfurt für eine Hinterlandbebauung keine Baugenehmigung erteilen würde.

Um den Anliegern die Planung vorzustellen und mit ihnen zu diskutieren, so Erste Beigeordnete Stening weiter, werde diese Bürgerversammlung durchgeführt. Zum weiteren Vorgehen erklärte sie, dass noch in der Zeit vom 09.07.2014 bis zum 10.08.2014 für alle Betroffenen die Möglichkeit bestehe, den Bebauungsplanentwurf im Bauamt der Stadt Ochtrup einzusehen und – sofern gewünscht – eine Stellungnahme abzugeben. Voraussichtlich Ende August würden dem Ausschuss für Planen und Bauen das Ergebnis der Bürgerversammlung sowie die eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt und dieser werde nach entsprechender Abwägung eine Empfehlung an den Rat der Stadt Ochtrup geben. Der Rat werde dann, als zuständiges Gremium, in seiner Sitzung am 25.09.2014 darüber entscheiden, ob der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden soll.

Im Anschluss hieran erläuterte Herr Koke anhand der beigefügten Unterlagen den vorgesehenen räumlichen Bereich des Bebauungsplanes sowie die textlichen Festsetzungen und verdeutlichte anhand von Fotos die Unterschiede zwischen echter II-geschossiger Bebauung sowie einer II-geschossigen Bebauung, die durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt werde und somit rein optisch I-geschossig aussehe.

Herr Krabbe, Kampstr. 15, sprach sich dafür aus, es bei dem bisherigen Zustand zu belassen.

Erste Beigeordnete Stening und Herr Koke wiesen darauf hin, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich ermöglicht werde, den hinteren Bereich der Grundstücke an der Rotdornstraße zu bebauen bzw. für die Grundstückseigentümer an der Kampstraße zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine Verpflichtung zur Bebauung bestehe nicht.

Herr Hesping, Rotdornstr. 20 b, erklärte, die Planung zu befürworten, da für ihn als Vater zweier Kinder die Möglichkeit geschaffen werde, auf seinem sehr tiefen Grundstück im hinteren Bereich ein weiteres Wohnhaus zu errichten.

Auf Anfrage von Frau Speckblanke, Kampstr. 7, ob Grenzabstände eingehalten werden müssten, teilte Herr Koke mit, dass entsprechende Abstände in der Landesbauordnung vorgegeben seien.

Zur Frage von Herrn Laurenz, Brookstr. 28, ob vorgesehen sei, die Grundstücke über eine öffentliche Straße zu erschließen, erklärte Herr Koke, dass die Grundstücke privat zu erschließen seien. Die Kosten für die jeweilige Erschließungsstraße sowie die Schmutz- und Regenwasseranschlüsse seien von den Bauherren zu tragen.

Frau Krabbe, Kampstr. 15, teilte mit, sie sei davon ausgegangen, dass in der heutigen Bürgerversammlung darüber abgestimmt werde, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werde oder nicht. Hierzu erläuterte Erste Beigeordnete Stening, dass der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aufgrund des vorliegenden Antrages bereits gefasst worden sei und der Rat sowie der Ausschuss für Planen und Bauen sich mit den hierzu eingehenden Stellungnahmen befassen würden. Die Bürgerversammlung diene der Meinungsbildung und der Rat werde als zuständiges Gremium entscheiden, ob der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werde oder nicht.

Herr Wessendorf, Rotdornstr. 10 (Antragsteller), gab bekannt, dass vorgesehen sei, Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten von ca. 100 m² Wohnfläche zu errichten. Optional sei – je nach Nachfrage – auch die Errichtung von je 4 Wohneinheiten von ca. 50 m² geplant. Herr Koke erläuterte hierzu, dass je Grundstück nur 2 Wohneinheiten im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt seien. Er wies zudem darauf hin, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz erforderlich sei.

Herr Wessendorf sprach sich dafür aus, eine „echte“ II-Geschossigkeit auch im inneren Bereich des Planbereiches festzusetzen.

Auf die Frage von Frau Speckblanke, ob bei einer höheren Bebauung ein größerer Grenzabstand eingehalten werden müsse, erklärte Herr Koke, dass mit einem Wohnhaus – je nach Höhe und Länge – ein Mindestabstand von 3 m zur Grenze eingehalten werden müsse, während Garagen und Abstellräume auf der Grenze errichtet werden könnten. Gebäude ab einer Wandhöhe von 7,50 m müssten größere Grenzabstände einhalten. Daher sei vorgesehen, im Bebauungsplan maximale Traufhöhen festzusetzen.

Zur Frage von Herrn Wessendorf, wer dagegen sei, dass eine „echte“ II-Geschossigkeit auch im inneren Bereich festgesetzt werde, erklärten die Eheleute Krabbe, sie seien damit nicht einverstanden. Auch Frau Ausländer, Kampstr. 19, erklärte im Namen ihrer Eltern, dass eine Hinterlandbebauung nicht befürwortet werde.

Die Herren Hesping, Rotdornstr. 20 b, Holtmann, Rotdornstr. 16 und Teroerde, Lindenstr. 29, befürworteten die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung.

Frau Speckblanke erklärte, sie sei nicht grundsätzlich gegen eine Hinterlandbebauung, befürchtete jedoch, dass bei einer zu hohen Bebauung den angrenzenden Grundstücken Licht genommen werde.

Da weitere Wortmeldungen nicht vorlagen, schloss Erste Beigeordnete Stening die Bürgerversammlung um 19.00 Uhr.

Für die Richtigkeit:
gez. Hartmann

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 09.07.2014 bis 10.08.2014 mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 15.07.2014

Text der Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 96 "Baugebiet zwischen Rotdornstraße und Kampstraße" der Stadt Ochtrup hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 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.

Durch die Festsetzungen der Firsthöhen mit max. 12,00 m bzw. max. 11,00 m werden bauliche Anlagen eine Höhe von 20,00 m nicht überschreiten.

Landesbetrieb Straßenbau vom 18.07.2014

Text der Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Wohnbebauung auf dem Gebiet der Stadt Ochtrup geschaffen werden.

Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Ochtrup und grenzt südlich im Abschnitt 17 von Stat. 2,300 – 2,430 direkt an die Landesstraße 510 (Brookstraße).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen.

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße weise ich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 510 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorzutragen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Thyssengas GmbH vom 21.07.2014

Text der Stellungnahme:

Am südlichen Rand außerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07575 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den zugehörigen Bestandsplan Blatt Nr. 1 im Maßstab 1:1000.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Gegen die o.g. Bauleitplanung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, wenn

1. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,

2. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
3. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Gasfernleitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der angrenzenden Erschließungsstraße (Lindenstraße). Hierbei handelt es sich um eine ausgebaute Straße. Sofern diese umgebaut werden sollte werden die allgemeinen Schutzanweisungen berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.08.2014

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 04. Juli 2014 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es handelt sich um die bereits versorgten Gebäude. In der hinteren Bebauung der der bereits versorgten Grundstücke befinden sich keine Telekommunikationslinien.

In der Annahme, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin in ihrer jetzigen Trassenlage verbleiben können, bestehen keinen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 96 "Baugebiet zwischen Rotdornstraße und Kampstraße".

Der Schriftverkehr wird bei uns unter dem Zeichen w00000050658741 geführt.

Ergebnis der Prüfung:

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßen handelt es sich um ausgebaute Straßen. Die Telekommunikationsleitungen können weiterhin in ihren jetzigen Trassen verbleiben.

Westnetz GmbH vom 05.08.2014

Text der Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 04.07.2014 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Unser Netzbezirk Ochtrup (Tel. 0253/72097-221) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht.

Änderung und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.

Ergebnis der Prüfung:

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßen handelt es sich um ausgebaute Straßen. Die Versorgungseinrichtungen der Westgas GmbH können weiterhin in ihren jetzigen Trassen verbleiben.

Anlieger der Kampstraße vom 07.08.2014

Text der Stellungnahme:

Als Besitzer eines Einfamilienhauses in unserer Gemeinde möchten wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Rotdornstraße/Kampstraße Widerspruch/Einspruch einlegen.

Die Hinterlandbebauung mit Mehrfamilienhäusern wird den Lärmpegel deutlich erhöhen. Die Sicht wird stark beeinflusst, man kann nur in die Zimmer der hinteren Häuser sehen.

Die Siedlung besteht aus Einfamilienhäusern mit Gärten. Um diese Struktur nicht zu verändern, bitten wir, den Bebauungsplan nicht aufzustellen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen, da zur Deckung des Wohnbedarfs einer Verdichtung im Innenbereich durch eine Hinterlandbebauung von erschlossenen Grundstücken der Vorzug zu geben ist gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Mehrfamilienhäuser können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht errichtet werden, da entsprechend den textlichen Festsetzungen in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Darüber hinaus wird durch die geplanten Festsetzungen von Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6, Traufhöhe 4,00 m und Firsthöhe 11,00 m bei geneigter Dachform mit 30 – 45° die vorhandene Siedlungsstruktur aufgenommen.

Dass durch die Bebauung im Innenbereich die Sichtverhältnisse beeinträchtigt werden, ist nicht zu befürchten, da die eigene Grundstückstiefe ca. 40 m beträgt.

Umweltrelevanz:

In Verbindung mit der Hinterlandbebauung ist ein entsprechender Versiegelungsausgleich durch ein allgemeines Pflanzgebot zu schaffen. 10 % der Grundstücksfläche sind dauerhaft mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu begrünen.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) im Haushaltsplan 2014 zur Verfügung.

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