



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0220 vom 22.12.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	25.01.2016	vorberatend
Stadtrat	03.03.2016	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Baugebiet zwischen Gausebrink und Ginsterstraße"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 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 Abs. 2 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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Baugebiet zwischen Gausebrink und Ginsterstraße" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen zur Hinterlandbebauung.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 236,

im Osten durch den Gausebrink,

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 170,

im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 170, 427, 172, 173, 175 – 178, 401, 180 und 236.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen befinden sich in der Flur 37, Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen zugestimmt.

Um die Bebauung zu ermöglichen, wird für die im Geltungsbereich der rückwärtig gelegenen Grundstücke textlich festgesetzt:

- Zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen ist die Anlegung je einer Zufahrt im ausgewiesenen Pflanzgebot mit einer maximalen Breite von 3,50 m möglich, sofern ein flächenmäßiger Ausgleich des in Anspruch genommenen Pflanzgebotes auf dem Grundstück erfolgt.
- Gleichzeitig wird zur besseren Ausnutzung für den gesamten Planbereich eine maximal II-geschossige Bauweise festgesetzt.

In seiner Sitzung am 10.11.2015 hat der Ausschuss für Planen und Bauen den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Die ebenfalls beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 31.12.2015 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 02.12.2015

Text der Stellungnahme:

Die Bundeswehr ist berührt, aber nicht betroffen, weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage liegt.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 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:

Die baulichen Anlagen werden aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Eisenbahn-Bundesamt vom 23.12.2015

Text der Stellungnahme:

Gegen die o.g. Bebauungspläne habe ich keine Bedenken, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Im Planbereich sind keine Bahnanlagen vorhanden.

Stadtwerke Ochtrup vom 29.12.2015

Text der Stellungnahme:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll den Eigentümern der Flurstücke am Gau-sebrink die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht werden. Die bisher vorgesehene Kanalisation an der westlichen Grundstücksseite ist derzeit nicht realisierbar und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes künftig nicht mehr durchsetzbar sein. Um eine geordne-

te Entwässerung zu gewährleisten, muss durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass bei einer rückwärtigen Bebauung der Grundstücke sowohl das Niederschlagswasser, als auch das häusliche Abwasser den jeweiligen bereits vorhandenen Grundstücksanschlüssen am Gausebrink zugeführt wird. Es ist nicht sichergestellt, dass dies im Freigefälle erfolgen kann, da das Gelände vom Gausebrink aus Richtung Westen abfällt. Gegebenenfalls muss das Abwasser gepumpt werden.

Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass bei einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen das Oberflächenwasser der benachbarten, eventuell unbebauten, Grundstücksflächen wie bisher weiterhin ungehindert entlang der westlichen Grundstücksgrenzen zur Straße „Am Laukreuz“ abfließen kann. Dies ist insbesondere bei Aufhöhung der Baugrundstücke zu beachten.

Für den Versorgungsbereich erheben wir zur o.g. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 keine Bedenken oder Anregungen.

Ergebnis der Prüfung:

Entsprechende Hinweise zur geordneten Entwässerung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 05.01.2016

Text der Stellungnahme:

Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.

Hinweis: Werden Kompensationsmaßnahmen im oder am Wald geplant, bitte ich Sie, das Regionalforstamt Münsterland erneut zu beteiligen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Im Sinne einer Nachverdichtung des Innenbereiches wird die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht. Ein flächenmäßiger Ausgleich des in Anspruch genommenen Pflanzgebotes erfolgt auf dem Grundstück.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Nachverdichtung durch die rückwärtige Bebauung größerer Grundstücke im Innenbereich von Ochtrup kommt allen Generationen gleichermaßen entgegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der vollständige Bebauungsplan sowie die Begründung sind der Vorlage im Internet beigelegt. Auf den Versand in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet.

Im Auftrage:

Korten