



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0221 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. 96 "Baugebiet zwischen Rotdornstraße und Kampstraße"
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. 96 "Baugebiet zwischen Rotdornstraße und Kampstraße" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, auf den Grundstücken entlang der Brookstraße mehr als zwei Wohnungen zuzulassen.

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

Im Norden: durch die Brookstraße tlw.,

im Osten: durch die Rotdornstraße tlw.,

im Süden: durch die Lindenstraße tlw.,

im Westen: die Kampstraße tlw..

Die angegebenen Straßen liegen in der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 96 soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass

- aufgrund geänderter Grundstückseigentümer und Zuschnitte im Bereich Rotdornstraße/Brookstraße die Ausweisungen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Flächen angepasst werden. Gleichzeitig wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen für dieses Eckgrundstück in südlicher Richtung bis zum Flurstück 1046 verschoben.
- für die Bebauung entlang der Brookstraße die Nutzungsbeschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude aufgehoben wird.

Sachdarstellung:

Im Plangebiet soll entlang der Brookstraße die Nutzungsbeschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude aufgehoben werden, um im Zuge der Nachverdichtung des Innenbereiches eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu gewährleisten.

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.

Westnetz GmbH vom 18.12.2015

Text der Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 27.11.2015 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 und in der Nähe des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk.

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. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in

der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 12, 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.

Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlagen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

IHK Nord Westfalen vom 21.12.2015

Text der Stellungnahme:

Die Planung ermöglicht die Nachverdichtung des Blockinnenbereiches eines Wohnbereiches zwischen Kampstraße und Rotdornstraße. Westlich in geringer Entfernung gelegen befindet sich ein Kraftfutterwerk. Dessen Emissionen und auch die anderer Gewerbebetriebe werden in der vorliegenden Planung nicht betrachtet. U.E. sind sie aber abwägungsrelevant, weil durch die hinzukommende Wohnbebauung der Bestandsschutz der Firmen berührt werden könnte. Das Gewicht der Wohnbebauung wird bei Abwägungsprozessen erheblich zunehmen.

Wir regen daher an, die Immissionen, die auf durch die Planänderung hinzukommende Wohnnutzung einwirken, näher zu betrachten und in die Planung einzubeziehen.

Ergebnis der Prüfung:

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 96 mit der Aufhebung der Nutzungsbeschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude entlang der Brookstraße wird der Bestandsschutz der Gewerbebetriebe nicht berührt.

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.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.12.2015

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 27. November 2015 nehmen wir wie folgt Stellung:

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, wie auf dem beigefügten Plan ersichtlich ist. Im Randbereich an der Ecke Rotdornstr. / Brookstr. befinden sich Tk-Linien, die von der Änderung betroffen sind. Durch die Anpassung der Verkehrsflächen befinden sich diese Tk-Linien nun nicht mehr in einer öffentlichen Fläche. Ein Fortbestand der Tk-Linien in ihrem jetzigen Bestand muss gewährleistet bleiben. Im Falle einer Veräußerung der betroffenen Fläche bitten wir darum, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Für eine Veränderung der Trassenführung besteht für Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, d. h. dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Eine Folgepflicht ist auszuschließen, da diese Änderung ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen erfolgt, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Falls die betroffenen TK-Linien der Telekom nicht in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, ist dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

In der Annahme, dass die oben angemarkten Punkte beachtet werden, bestehen keine weiteren Bedenken für die vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Baugebiet zwischen Rotdornstraße und Kampstraße" der Stadt Ochtrup.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000060142560 geführt.

Ergebnis der Prüfung:

Sollten die betroffenen TK-Linien verlegt werden müssen, dann werden die Kosten vom Vorhabenträger übernommen.

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 Schaffung von mehr Wohnungen ermöglicht. Zusätzliche Flächenversiegelungen, für die ein Ausgleich geschaffen werden müsste, erfolgen nicht.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel stehen unter dem Untersuchkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die Möglichkeit, mehr Wohnungen im Innenbereich zuzulassen, dient allen Generationen gleichermaßen.

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