



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0264 vom 27.12.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	29.01.2018	vorberatend
Stadtrat	22.02.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 L "Baugebiet zwischen Vechte und Metelener Damm"

hier: Satzungsbeschluss gemäß 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup fasst folgenden Beschluss:

Die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung wird die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 L "Baugebiet zwischen Vechte und Metelener Damm" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines vorhandenen Handwerksbetriebes zu schaffen. Gleichzeitig wird der gesamte Bebauungsplan in digitaler Form erstellt.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch die Vechte tlw.,

im Osten durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 290 und die östlichen Grenzen der Flurstücke 459 und 502 und deren südlicher Verlängerung,

im Süden durch den Metelener Damm tlw.,

im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 473, 472, die südliche Grenze tlw. und westliche Grenze des Flurstückes 449 und die westlichen Grenzen der Flurstücke 450, 451 und 465.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 75 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 9 L soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass für die Flurstücke 480 – 483, 445 und 463

- die überbaubare Fläche erweitert und eine II-geschossige Bauweise festgesetzt wird,
- die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht wird,
- auf die Festsetzung einer Dachform und –neigung verzichtet wird und
- die maximale Traufhöhe mit 7,50 m und die maximale Firsthöhe mit 12,0 m ausgewiesen wird.

Für den gesamten Geltungsbereich werden die textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass

- Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind,
- das Pflanzgebot unter 3.1.2. auf 20 % der Grundstücksfläche beschränkt und
- die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes angepasst wird.

Sachdarstellung:

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die geplante Erweiterung eines vorhandenen Handwerksbetriebes realisieren zu können. Gleichzeitig soll ein bestehendes Gebäude renoviert und umgenutzt werden. Hierzu ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche und die Änderung der Nutzungsschablone notwendig. Dazu werden Anpassungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese hat in der Zeit vom 08.11.2017 bis 08.12.2017 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.11.2017

Text der Stellungnahme:

Von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund 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:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschritten.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 28.11.2017

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:

Durch die geplante Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 wird ein Eingriff durch die zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet. Daher ist es erforderlich, dass die Begründung dahingehend um Aussagen zum Eingriffsumfang und dessen Kompensation ergänzt wird.

Zudem wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 3.1.0 wie folgt zu ändern bzw. ergänzen:

3.1.1 Für die Bepflanzung der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen“ sind für eine lückenlose und dauerhaft zu erhaltende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern folgende Arten wahlweise zu verwenden:

Stieleiche, Traubeneiche, Buche, Eberesche, Feldahorn, Haselnuss, Traubenkirsche, Weissdorn, Schlehe, Wildrose, Himbeere, Brombeere, Hainbuche, Winterlinde, Schneeball.

3.1.2 Auf den Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt. 20 % der Grundstücksflächen sind entsprechend den unter Punkt 3.1.1 genannten Empfehlungen dauerhaft zu bepflanzen (gemäß § 19 (4) 3 BauNVO). Der Anteil immergrüner Gehölze an den Anpflanzungen darf 15 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Neben den flächigen Anpflanzungen entsprechend der o.g. Artenliste ist auch die Anpflanzung von Einzelbäumen (entsprechend der nachfolgenden Artenliste) oder die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen in folgender Weise anrechenbar:

1 Obstbaum (Hochstamm, einheimische standortgerechte Sorten) oder kleinkroniger Laubbaum, 30 m²

1 Großkroniger Laubbaum, 60 m²

An großkronigen Laubbäumen stehen folgenden Arten zur Wahl: Stieleiche, Buche, Berg- oder Spitzahorn, Winterlinde.

An kleinkronigen Laubbäumen stehen folgenden Arten zur Wahl: Rotdorn, Weissdorn, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die durch die Erhöhung der Grundflächenzahl vorbereitete maximal zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 250 m² werden als Kompensationsmaßnahme 4 großkronige Laubbäume in der ausgewiesenen Sukzessionsfläche angepflanzt.

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.1.1 und 3.1.2 werden beibehalten, da es sich um ein bebauten Gebiet mit bereits vorhandenen Bepflanzungen handelt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.12.2017

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 der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 L "Baugebiet zwischen Vechte und Metelener Damm" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.

Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwen-

dungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter trassenauskunft-kabel.telekom.de <<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>>

Ich bitte die verspätete Bearbeitung des Vorganges zu entschuldigen.

Ergebnis der Prüfung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die evtl. erforderlichen Aufwendungen der Telekom so gering wie möglich gehalten.

Umweltrelevanz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Entsprechende Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen unter dem Untersuchkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) bereit.

Generationengerechtigkeit:

Der Erhalt vorhandener Handwerksbetriebe einschließlich der Möglichkeit zur Erweiterung sichert vorhandene Arbeitsplätze.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten