Stadt Ochtrup
Der Bürgermeister
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0120 vom 27.09.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	16.10.2017	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 101 "Baugebiet nördlich des Postdammes"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen billigt den vorliegenden Planentwurf mit den nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Änderungen und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Baugebiet nördlich des Postdammes“ der Stadt Ochtrup nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

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

Im Norden	durch eine nördliche parallele Linie im Abstand von ca. 88 Meter zum Postdamm,
im Osten	durch die Verkehrsflächen Schöneberg und Kranenbült ,
im Süden	durch den Postdamm tlw.,
im Westen	durch die westliche Grenze des Flurstückes 90 tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Verkehrsflächen liegen in der Flur 107 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Zielvorstellungen durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu steuern. Gleichzeitig wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist, der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Ochtrup Rechnung getragen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat daher in seiner Sitzung am 25.04.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 23.06.2017 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.05.2017

Text der Stellungnahme:

Im o.g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

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 Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

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

Telekom Deutschland vom 20.06.2017

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 den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 101 "Baugebiet nördlich des Postdammes" 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 Aufwendungen 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.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur

eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung, z.B. eines Neubaugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt.

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 von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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 mailto :Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter trassenauskunft-kabel.telekom.de

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 21.06.2017

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 101 keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Flächennutzungsplanes eine 10kV-Freileitung das Plangebiet kreuzt (ein Leitungsplanausschnitt ist beigefügt). Ein Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse von 3 m ist einzuhalten. Die Bebauung ist hier unzulässig.

Ergebnis der Prüfung:

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht ausgewiesen. Die 10kV-Leitung kreuzt das Plangebiet im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist somit unzulässig.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 21.06.2017

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planvorhaben stehen insoweit landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, als bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Kompensationen, insbesondere auch unter dem Aspekt der Flächenschonung, festgelegt werden. Ich verweise hier auf § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG):

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen der Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungs-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.
Von einer zusätzlichen Schwächung der Agrarstruktur ist auszugehen, wenn durch Kompensation Flächen der Lebensmittelerzeugung entzogen werden bzw. die Wertschöpfung je ha deutlich sinkt (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in sog. Extensivgrünland).

Ich bitte, diesen Aspekt in den diesbezüglichen Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Ochtrup explizit zu berücksichtigen und festzuschreiben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte zur Kompensation etc. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 05.07.2017

Text der Stellungnahme:

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

Im Rahmen des folgenden Verfahrensschrittes bitte ich eine Artenschutzprüfung beizufügen und darin insbesondere die Eignung der Ackerfläche für planungsrelevante Vogelarten der offenen Feldflur zu thematisieren. Bezüglich möglicher Störungen ist der nordwestlich angrenzende Gehölzbestand sowie der angrenzende Teil des Ackers in die Prüfung einzubeziehen.

Ergebnis der Prüfung:

Eine Artenschutzprüfung und ein Umweltbericht sind erstellt und die angesprochenen Aspekte sind berücksichtigt worden.

Anlieger des Postdammes mit Datum vom 23.06.2017

Text der Stellungnahme:

Zum oben genannten Verfahren möchten wir gerne Stellung nehmen:

Grundsätzlich begrüßen wir die Ausweitung neuer Wohngebiete in Ochtrup, damit wir auch für neue Bürger und Familien attraktiv bleiben.

Im neuen Bebauungsplan planen Sie eine 2-geschossige Bauweise. Sie planen bisher nicht, die Wohneinheiten pro Wohngebäude zu begrenzen. Hierzu möchten wir folgende Einwände mitteilen:

Das Gebiet rund um das neu zu planende Baugebiet ist bisher nur durch Ein- oder Zweifamilienhäuser geprägt. Ganz nach dem Prinzip, dass sich auch neue Gebiete in die Umgebung einfügen sollten, sollte auch das neue Gebiet diese Art von Gebäuden (Ein- oder Zwei-Familienhäuser) enthalten. Deshalb möchten wir anregen, in den textlichen Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes festzulegen, dass gem. § 9 Abs. 1 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude begrenzt wird.

Unsere Anregung rührt nicht nur daher, dass wir der Auffassung sind, dass sich neue Gebiete in die Umgebung einfügen sollten, sondern auch daher, dass wir befürchten, dass der Postdamm für wesentlich mehr Anliegerverkehr gar nicht ausgelegt ist.

Sie machen diese Begrenzung derzeit auch in einem Verfahren, das für das Gebiet zwischen Brook-, Birkenstraße und Fliederweg den Bebauungsplan ändert.

Beim Bebauungsplan 101 sollte analog verfahren werden.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Wohngebäude zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Für dieses sich neu entwickelnde Wohngebiet soll eine möglichst große Flexibilität für die Bauherren erhalten bleiben.

Die angesprochene Bebauungsplanänderung überplant vorhandene Wohnbebauung und berücksichtigt dementsprechend den Bestand.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde ein detaillierter Umweltbericht mit einer Ökobilanz angefertigt, um erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Investor und der Stadt getragen. Entsprechende Haushaltsmittel stehen und dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke kommt allen Generationen gleichermaßen zugute.

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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten