



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0124 vom 22.08.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	06.09.2017	vorberatend
Stadtrat	28.09.2017	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Baugebiet westlich der Straße An der Helle“ der Stadt Ochtrup
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Gemäß der § 10 Abs. 1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Baugebiet westlich der Straße An der Helle“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die maßvolle Nachverdichtung durch Ausweisung einer II-geschossigen Bebauung und die Erweiterung der überbaubaren Flächen.

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

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | durch die Niedereschstraße tlw., |
| im Osten | durch die Straße An der Helle tlw., |
| im Süden | durch die südliche Grenze des Flurstückes 346 sowie deren westlicher Verlängerung, |
| im Westen | durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 875, 876 und 534 einschließlich südlicher Verlängerung. |

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 27 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Nachdem der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 06.03.2017 einem entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 zugestimmt hat, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.04.2017 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Beteiligung ist in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 23.06.2017 mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Eine Grundstückseigentümerin mit Datum vom 16.06.2017

Text der Stellungnahme:

In der schriftlichen Dokumentation finde ich unter Punkt 7.0 – 5. Abschnitt: werden je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten zugelassen.

In den Absätzen vorher wird ausgesagt, dass im Hinblick auf eine Nachverdichtung und somit Verbesserung der Ausnutzung der Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 dies erreicht werden soll.

Meine Anregung dazu: Streichen Sie diese Beschränkung ersatzlos.

Begründung: Mit dieser Beschränkung wird die Zielvorgabe „verbesserte Ausnutzung“ konterkariert. Bei den dortigen Grundstücksgrößen um 800 qm und festgesetzten GRZ und GFZ ergibt diese eine bebaubare Fläche um $800 \times 0,4 = 320$ qm und eine Geschossfläche um $800 \times 0,8 = 640$ qm. Dies sind 2 Wohnungen mit ca. 320 qm Wohnfläche. Dies ist aber keine Nachverdichtung, sondern das sind Wohnungen für Bestverdiener. In Zeiten des demografischen Wandels und der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum sind aber andere Wohnungsgrößen gefragt, nämlich wesentlich kleiner. Die Zielsetzung in der Begründung wäre also verfehlt. In diesem Sinne wäre eine Aufhebung sehr sinnvoll und zielführend.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch wird eine Änderung der Planung nicht veranlasst. Insbesondere im Hinblick auf die Stadtrandlage soll für den Planbereich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Dabei soll der Gebietscharakter mit überwiegender Einfamilienhausbebauung erhalten bleiben.

Das in Rede stehende Grundstück ist durch Grundstücksgröße und –breite unter anderem auch für eine Doppelhausbebauung geeignet, so dass 4 Wohneinheiten realisiert werden können.

Anzumerken ist, dass die Geschossfläche nicht der Wohnfläche entspricht, sondern diese ca. 20 % kleiner ist.

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 besteht keine Möglichkeit, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m überschreiten.

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. 35 "Baugebiet westlich der Straße an der Helle", 1. Änderung bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigegeführten 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.

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.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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:

Bezüglich des Artenschutzes bitte ich, folgende Hinweise zu ergänzen:

Die/Der BauherrIn darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Dies gilt insbesondere für alle Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu fällende Bäume mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Horste, regelmäßig benutzte Neststandorte) dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren ausdrücklicher Freigabe gefällt werden. Zum Schutz der Fledermäuse sind zudem zu fällende Bäume, die ein Winterquartierpotential (Höhlen, Stammrisse, Totholz o.ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm) aufweisen, vor den Fällarbeiten durch einen Sachverständigen auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden nachrichtlich ergänzt.

Umweltrelevanz:

Entfällt, da der Anteil an versiegelter Fläche nicht vergrößert wird.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die Nachverdichtung des Innenbereiches kommt allen Generationen 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