



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0128 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. 27 "Baugebiet zwischen Brook-, Birken- und Lindenstraße", Teilbereich I, 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. 27 "Baugebiet zwischen Brook-, Birken- und Lindenstraße", Teilbereich I, 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 des Innenbereichs.

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

Im Norden: durch die Brookstraße tlw.,

im Osten: durch die Birkenstraße tlw.,

im Süden: durch die Lindenstraße tlw., die westlichen Grenzen der Flurstücke 172 und 173, die südlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 175 und 855, den Fliederweg tlw. und die südliche Grenze des Flurstückes 665,

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 665 und 813 sowie die Brookstraße tlw.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 66 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 27.1 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass

- die überbaubaren Flächen erweitert werden und auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet wird.
- im Bereich zwischen Brookstraße und Fliederweg eine II-III-geschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen wird. Auf die Festsetzung einer Dachform bzw. Dachneigung wird verzichtet.
- für den übrigen Geltungsbereich eine II-geschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird. Es werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m ausgewiesen. Wohngebäude in diesem Bereich dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten haben. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Bereich nicht zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt wird, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, soweit sie einen Mindestabstand von 1,5 m zu Verkehrsflächen einhalten.

Sachdarstellung:

Ein Investor hatte für ein noch unbebautes Grundstück an der Brookstraße die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, Teilbereich 1, beantragt. Der Ausschuss für Planen und Bauen hat dem Antrag in seiner Sitzung am 25.04.2017 stattgegeben und die Verwaltung beauftragt, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll der gesamte – aus dem Jahr 1981 stammende – Bebauungsplan überarbeitet werden. In diesem Zusammenhang kann der Bebauungsplan im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung im Innenstadtbereich angepasst werden.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat daher in seiner Sitzung am 28.06.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Beteiligung ist in der Zeit vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017 mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Deutsche Bahn AG vom 13.07.2017

Text der Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 18.07.2017

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Schreiben vom 06.07.2017 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung: Wir regen an, neben den nach § 4 (2) 2 BauNVO zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 (3) 2 BauNVO festzusetzen, um den Entfaltungsspielraum für wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zu vergrößern.

Ergebnis der Prüfung:

Der Empfehlung, nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen, wird nicht gefolgt, da wesentliches Ziel der Planung die Verdichtung der Wohnbebauung ist und die bestehende homogene Nutzung fortgeführt werden soll. Im Stadtgebiet befinden sich ausreichend Flächen, die die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe ermöglichen.

Westnetz GmbH, Bad Bentheim, vom 24.07.2017

Text der Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 06.07.2017 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 angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.

Eine Kopie der uns zugesandten Unterlagen haben wir an unsere Fachabteilung Westnetz GmbH, DRW-T-SD, Florianstr. 15-21, 44139 Dortmund, weitergeleitet von der Sie zu der vorhandenen Gashochdruckleitung ggf. eine separate Stellungnahme erhalten.

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 Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungsleitungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

.

Thyssengas GmbH vom 24.07.2017

Text der Stellungnahme:

Am südlichen Rand innerhalb der Lindenstraße verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07575 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan Blatt Nr. 1 im Maßstab 1:1000 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
2. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
3. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Die Thyssengas GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 10.08.2017

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 und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

Hierbei gehe ich davon aus, dass geplante bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 14 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 mit einer max. III-geschossigen Bauweise wird eine Höhe von 14 m nicht überschritten.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.08.2017

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 nachfolgenden Stellungnahmen abzugeben. Zur der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 27.1 „Baugebiet zwischen Brook-, Birken- und Lindenstraße“ 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 Bebauungsplans 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.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme eines Anliegers der Birkenstraße vom 17.08.2017

Text der Stellungnahme:

Zu dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Ratssitzung vom 28.06.2017 möchte ich nachträglich Einspruch einlegen.

Es geht um die Änderung des Bebauungsplans Brookstr. – Birkenstr. – Lindenstr. mit einer Bebauung in 2-3 geschossiger Bauweise. Früher nur 2 Geschossig.

Bei dem Baugebiet Birkenstr. – Lindenstr. als Teilgebiet handelt es sich um ein über Jahrzehnte gewachsenes Baugebiet mit überwiegendem Einfamilienhausbestand.

Im Jahr 1981 wurde der Bebauungsplan geändert, und der Bereich zwischen Brookstr. - Fliederweg konnte in 2 geschossiger Bauweise bebaut werden.

Zu der Änderung des Bebauungsplans Brookstr. – Birkenstr. – Lindenstr. zwecks 2-3 geschossiger Bauweise fand keine direkte Information der Anwohner des entsprechenden Baugebietes statt. Der Änderungsbeschluss vom 28.06.2017 wurde im Eilverfahren ohne Berücksichtigung auf etwaige Auswirkungen auf Klimawandel, Starkregen, Umweltauswirkungen wie Sturm-Orkan, Brandgefahr und die Verkehrssituation beschlossen. Es hat meines Wissens nach keine Bewertung der derzeitigen Situation zum Verkehrsaufkommen auf der Brookstraße, von dem auch die Birkenstraße und die Lindenstraße betroffen sind, statt.

Demokratie geht nach meiner Vorstellung etwas anders; miteinander reden.

Ergebnis der Prüfung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange ist ordnungsgemäß entsprechend dem Baugesetzbuch durchgeführt worden. Eine direkte Information der Anwohner im Baugebiet ist nicht zwingend vorgeschrieben. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist – nach entsprechender Beantragung durch den Bauherrn – nicht im Eilverfahren, sondern als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren gefasst worden. Eine Prüfung von Auswirkungen auf den Klimawandel, Starkregen, Umweltauswirkungen wie Sturm oder Orkan etc. ist nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die Änderung von Bebauungsplänen zur Nachverdichtung der Innenstadt steht für die Verantwortung für kommende Generationen im Sinne der Nachhaltigkeit.

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