



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0129 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

**Bebauungsplan Nr. 14 b "Baugebiet südlich der Gronauer Straße" 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 der Bebauungsplan Nr. 14 b "Baugebiet südlich der Gronauer Straße" 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 Gronauer Straße tlw.,

im Osten: durch die Augustin-Wibbelt-Straße tlw.,

im Süden: durch den Grünen Weg tlw.,

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 99 und 100.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in den Fluren 31 und 34 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Ein Investor hatte für ein noch unbebautes Grundstück am Grünen Weg die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 nicht verplante Innenbereich südlich entlang der Gronauer Straße von der Augustin-Wibbelt-Straße über die Goethestraße bis zum Bebauungsplan Nr. 14 beplant werden.

Entlang der Gronauer Straße wird ein Mischgebiet in zwei- bis dreigeschossiger, offener Bauweise mit Sattel- und Walmdächern ausgewiesen. Die Traufhöhe ist auf maximal 10,5 m und die Firsthöhe auf maximal 14 m begrenzt. Die Grundflächenanzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

Im Bereich der Straße Grüner Weg wird ein Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit den Dachformen Sattel-, Walm- und Flachdach ausgewiesen. Die Trauf- und Flachdachhöhe wird mit maximal 7,5 m und die Firsthöhe mit maximal 12,0 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

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:

LWL-Denkmalpflege vom 26.07.2017

Text der Stellungnahme:

Gegen die Entwürfe zu o.g. Bauleitplänen bestehen nach heutigem Kenntnisstand aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege keine Bedenken. Lediglich im Bebauungsplan Nr. 14 b befindet sich das Wohnhaus Gronauer Straße 27. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist darum im Bebauungsplan deutlich mit einem D als Denkmal zu kennzeichnen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Kennzeichnung des Wohnhauses Gronauer Str. 27 als Denkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 01.08.2017

Text der Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan Nr. 14 b nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu Punkt 7.0 der Begründung:

Die Schmutzwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert und kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Die bestehende Regenwasserkanalisation, an die der Planbereich angeschlossen ist, muss mittelfristig an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden, um die durch die Nachverdichtung künftig zu erwartenden höheren Niederschlagsabflüsse ableiten zu können. Im Einzelfall kann es erforderlich werden, bei Bauvorhaben mit hohen geplanten Versiegelungsgraden der Grundstücksflächen weitergehende Rückhaltmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu fordern, damit die begrenzte Kapazität des bestehenden Kanalnetzes nicht unzulässig überschritten wird.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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-Tiefflugkorredors.

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 darf eine Firsthöhe von 14 m nicht überschritten werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.08.2017

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. 14 b „Baugebiet südlich der Gronauer Straße“ 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.

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

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt vom 22.08.2017

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. Planung nehme ich aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Punkt 9.0 Sonstiges der Begründung ist wie folgt zu ändern:

Im Plangebiet befindet sich die Altlast „Ehem. Tankstelle Fooke, Gronauer Str. 33“, die im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt unter Nr. 178 registriert ist. Auf dem Grundstück Gemarkung Ochtrup, Flur 31, Flurstück 191 befand sich von 1938 bis 1979 eine öffentliche Tankstelle für Vergaserkraftstoffe. Bodenuntersuchungen im Bereich der tanktechnischen Einrichtungen ergaben Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und BTEX-Aromaten. Der Kontaminationsschwerpunkt wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde saniert. Restbelastungen unterhalb des Gebäudes und im Bereich der Gronauer Straße sind vor Ort verblieben. Bodenuntersuchungen im Bereich der Werkstatt und der Waschhalle wurden seinerzeit nicht durchgeführt.

Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme des Kreises Steinfurt geändert und das Grundstück der ehemaligen Tankstelle nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Umweltrelevanz:

Durch die Aufstellung 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 Aufstellung 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