



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0130 vom 28.08.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	12.09.2018	vorberatend
Stadtrat	20.09.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 81 d "Baugebiet zwischen Rosenstraße und Heimstättenweg" 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. 81 d "Baugebiet zwischen Rosenstraße und Heimstättenweg" 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 Nordosten: durch den Langenhorster Weg tlw.,

im Südosten: durch den Heimstättenweg tlw.,

im Westen: durch die Rosenstraße tlw.

Die angegebenen Straßen liegen in der Flur 68 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Ein Investor hatte für den Bereich zwischen Heimstättenweg, Langenhorster Weg und Rosenstraße 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, sollen neue Wohnbauflächen im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen ausgewiesen werden. Durch die Ermöglichung von Hinterlandbebauung kann für diesen Bereich eine maßvolle Nachverdichtung des Innenbereiches erfolgen.

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 ausgewiesen.

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:

Stadtwerke Ochtrup vom 25.07.2017

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich ergeben wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 81 d keine Bedenken oder Anregungen.

Wir weisen an dieser Stelle auf in privaten Grundstücken verlegte Versorgungsleitungen hin. Diese müssen grundbuchlich gesichert werden (siehe beiliegende Leitungspläne).

Außerdem liegen auf dem Flurstück 656, Flur 68 (Eigentümer: Stadt Ochtrup) Versorgungsleitungen, die im Falle der Veräußerung ins Grundbuch einzutragen sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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. 81 d „Baugebiet zwischen Rosenstraße und Heimstättenweg“ 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.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des 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 erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

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 der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail 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 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.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.08.2017

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 und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

Hierbei gehe ich davon aus, dass geplante bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 12 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 12 m nicht überschritten werden.

Kreis Steinfurt, Planungsamt, vom 22.08.2017

Text der Stellungnahme:

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

Ein großer Teil des zu überplanenden Gebietes (Gesamtfläche ca. 30.000 m²) wird als (bei der LWK NRW gemeldetes Dauer-) Grünland genutzt, welches grundsätzlich aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung (vgl. auch unten folgende Ausführungen zum Artenschutz) und dessen (bilanzieller) Erhalt anzustreben ist.

Mit Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungsplan mit einer Fläche zw. 20.000 und 70.000 m²) können aus Sicht von Natur und Landschaft in Folge dessen erhebliche Umweltauswirkungen (in diesem Fall durch Grünlandverlust) nicht ausgeschlossen werden. Daher hält es die Untere Naturschutzbehörde für erforderlich – neben der unten aufgeführten Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange – zu überprüfen, ob die Anwendung des § 13 a BauGB für dieses Bauleitplanverfahren statthaft ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung im Plangebiet die Anfertigung einer Artenschutzprüfung durch ein Fachbüro auf der Grundlage einer Kartierung oder Potenzialanalyse erforderlich. Im vorliegenden Fall wird eine Kartierung der Brutvögel sowie eine Potenzialanalyse für die Fledermäuse empfohlen. Der Kartierungsumfang sollte sich nach dem neuen Leitfaden des LANUV („Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen“ vom 09.03.2017) richten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Wird auch für die Vögel eine Potenzialanalyse bzw. worst case-Betrachtung vorgesehen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen zu vergleichsweise erhöhten Anforderungen bezüglich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen führen kann.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Anwendung des § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – ist für dieses Planverfahren statthaft, da gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB das Plangebiet eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. BauNVO von weniger als 20.000 m² umfasst.

Eine Artenschutzprüfung sowie eine Kartierung sind vorgenommen worden, mit dem Ergebnis dass Verbotstatbestände bzw. Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten nicht vorliegen.

Die Artenschutzprüfung einschließlich der Kartierungen werden der Unteren Naturschutzbehörde zugesandt.

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 des Innenbereichs 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