



ÖFFENTLICH

DN.: 2017/0276 vom 27.12.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	29.01.2018	vorberatend
Stadtrat	22.02.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 15 L "Baugebiet östlich des Schürkamps"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

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. 15 L „Baugebiet östlich des Schürkamps“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich der Hauptstraße, der Breslauer Straße und dem Schürkamp zu ermöglichen.

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

Im Norden: durch die Hauptstraße tlw.,

im Osten: durch die Breslauer Straße tlw. und die nördliche Grenze des Flurstückes 447,

im Süden: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 146, 136, 132, 131 und 105,

im Westen: durch den Schürkamp tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 75, Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 einen Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gefasst.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation (Bebauung entlang der Hauptstraße sowie der vorhandenen Gebäude im Bereich der Breslauer Straße und der Görlitzer Straße) werden Baugrenzen, Geschossigkeiten, Grund- und Geschossflächenzahlen, Dachformen sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Für die Bebauung entlang der Hauptstraße wird eine 11-geschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von maximal 7,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m ausgewiesen.

Der Bereich südlich und westlich angrenzend an die Breslauer Straße wird 11-geschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m ausgewiesen und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m ausgewiesen.

In seiner Sitzung am 05.12.2017 hat der Ausschuss für Planen und Bauen die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden sowie Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 18.12.2017 bis zum 18.01.2018 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22.12.2017

Text der Stellungnahme:

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

Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage sowie im Verlauf eines Jet-Tiefflugkorridors.

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr jedoch 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 werden bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Thyssengas GmbH vom 10.01.2018

Text der Stellungnahme:

Innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie die o.g. Bestandspläne 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 Leitung), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmten Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Bei Baumaßnahmen und Planungen ist zu gewährleisten, dass keine Einwirkungen vorgenommen

werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Bebauung bzw. Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Erreichen von geschlossenen Bauwerken und überdachten baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln Arbeitsblatt G 462-2, des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) nicht gestattet ist.

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 Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,00 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden. Die Überdeckung unserer Gasfernleitungen ist frühzeitig vor Beginn jeglicher Tätigkeiten zu überprüfen.
2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 1,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten. Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.
4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Fall die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30$ mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung eingesetzt werden.
5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich festzulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung u.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.
7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
11. 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.
12. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
13. Zusätzliche Auflagen
Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. Unsere Gasfernleitung im Bebauungsplan nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,
2. die im Betreff genannte Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
3. in der textlichen Begründung zum Bauleitplanverfahren auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,
4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die von uns überlassenen Unterlagen sind nur für Planungszwecke zu verwenden . Eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Gasfernleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet und in der Begründung wird darauf hingewiesen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nachbarn des Baugrundstückes Hauptstr. 43 vom 09.01.2018

Text der Stellungnahme:

Der Eigentümer des Grundstücks Hauptstr. 43 beabsichtigt, das Grundstück mit 12 Wohnungen in 2 Wohnhäusern zu bebauen. Die Häuser sollen quer zur Hauptstr. angeordnet werden. Das 1. Haus direkt an der Hauptstr., das 2. Haus im hinteren, südlichen Grundstücksteil, siehe anliegender Lageplan. Für beide Wohngebäude ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Firsthöhe wird bei 10 bis 10,5 m liegen. Für das Bauvorhaben ist ein Antrag auf Vorbescheid (§ 71 BauO NRW) gestellt worden, über den noch nicht entschieden worden ist. Die Entscheidung ist gern. § 15 BauGB für 1 Jahr zurückgestellt worden, weil für den Bereich des Grundstücks ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Planungen des Eigentümers haben uns als Nachbarn des Baugrundstücks aufgeschreckt. Dass direkt an der Hauptstr. ein 2-geschossiges Gebäude vorgesehen ist, können wir verstehen, weil vergleichbare Gebäude an der Hauptstr. ebenfalls 2 Vollgeschosse aufweisen. Warum aber das 2. Gebäude, das von der Hauptstr. abgelegen ist, ebenfalls in einer 2-geschossigen Bauweise ausgeführt werden soll, können wir nicht nachvollziehen. Uns graut die Vorstellung, wie bei weiteren 12 Wohnungen die Parksituation am Schürkamp aussehen wird. Bei einer Bebauung des Grundstücks mit 12 Wohnungen in 2 Gebäuden dürfte schon die Anlegung von mind. 12 Stellplätzen auf dem Baugrundstück Schwierigkeiten bereiten. Die praktischen Auswirkungen einer solchen Raumenge wären dann, dass Fahrzeuge nicht auf dem Grundstück, sondern auf den angrenzenden Straßen geparkt würden. Durch den direkt benachbarten Kindergarten St. Michael ist die Verkehrssituation am Schürkamp zu bestimmten Zeiten schon jetzt sehr problematisch.

Wir Nachbarn haben deshalb nach Bekanntwerden der Bauabsichten die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BPlan) angeregt, in der Erwartung, dass eine maßvolle Grundstücksbebauung vorgegeben wird. Mit Erschrecken haben wir nun zur Kenntnis genommen, dass im Entwurf des ausgelegten BPlanes für den südlichen Teil des Plangebietes ebenfalls eine 2-geschossige Bauweise zugelassen werden soll. Damit könnten auch im hinteren, südlichen Teil des Baugrundstücks 6 Wohnungen errichtet werden.

Aufgrund der Größe des Baugrundstücks mit rd. 1.300 m² bietet sich eine Bebauung mit 2 Wohngebäuden an. Dabei haben sich die Größe und Lage der zukünftigen Gebäude an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren. Hier können für die Planung die Regeln des § 34 BauGB als Auslegungshilfe herangezogen werden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung direkt an der Hauptstr. bietet sich für das 1. Gebäude an der Hauptstr. ebenfalls eine 2-geschossige Bauweise an. Die vorgesehene Festsetzung einer 2-geschossigen Bauweise für Gebäude an der Hauptstr. im BPlan ist damit nachvollziehbar.

Für die Bebauung des hinteren, südlichen Grundstücksteils ist nicht die vorhandene Bebauung an der Hauptstr. maßgeblich, sondern die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung dieses Grundstücksteils, nämlich die der südlichen Breslauer Str. (Hs.-Nr. 1, 3, 5), der gesamte Bereich der Görlitzer Str. sowie des Schürkamps. Die vorhandene Bebauung dieser näheren Umgebung zeichnet sich durch eine ausschließlich 1-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis zu 3,50 m aus.

Dementspr. sollte für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes lediglich eine eingeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 3,50 m zugelassen werden. Für diesen Teil des Bebauungsplangebietes vergleichende Bezüge zur Bebauung an der Hauptstr. herzustellen, verbietet sich grundsätzlich. Eine 2-geschossige Bauweise für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes würde sich nicht in die Eigenart der maßgeblichen näheren Umgebung einfügen.

Bei der Festsetzung einer 2-geschossigen Bauweise direkt an der Hauptstr. und einer 1-geschossigen Bauweise für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes könnte das zuvor nur mit einem 1-Familienwohnhaus bebaute Grundstück danach mit 7 Wohnungen bebaut werden. Eine derartige Begrenzung der Bebauung durch BPlan würde dem Grundsatz einer maßvollen Nachverdichtung vollkommen entsprechen. Gleichzeitig wäre es möglich, durch eine ansprechende Planung auf dem Baugrundstück Pkw-Stellplätze in ausreichender Zahl anzulegen, ohne dass dadurch der Fußgänger- und Radfahrer-Pkw-Verkehr der Hauptstr. und des Schürkamps behindert würde.

Wir als Nachbarn des Baugrundstücks beantragen deshalb, für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine 1-geschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 3,50 m festzusetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Ein Grundsatz der Bauleitplanung liegt in der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und nicht nur in der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes oder den Ausweisungen entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung.

Dieser Grundsatz beinhaltet sowohl die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten u.a. in Bezug auf eine maßvolle Nachverdichtung als auch die Steuerung durch Bauleitplanung, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern bzw. diesen entgegenzuwirken.

Hierbei sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Somit können für die Planung nicht nur die Regeln des § 34 BauGB herangezogen werden.

Daher wird auch weiterhin an einer zweigeschossigen Bauweise mit einer Traufhöhe von 5,00 m und einer Firsthöhe von 10,00 m für den südlichen Planbereich festgehalten, um dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung in diesem Quartier zu entsprechen.

Zu den Bedenken bezüglich der Anlegung von Stellplätzen bleibt anzumerken, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgesetzt ist und diese auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Eine weitergehende Regelung wird unter Berücksichtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels und unter Abwägung der nachbarlichen Interessen mit den städtebaulichen Belangen für nicht erforderlich gehalten.

Der Antrag auf Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m für den südlichen Teil des Bebauungsplanes wird abgelehnt. Sie würde eine erhebliche Beeinträchtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels einer maßvollen und flexiblen Nahverdichtung auf den Grundstücksflächen beinhalten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige II-Geschossigkeit bei gleichzeitiger Begrenzung der Traufhöhe auf 5,00 m und der Firsthöhe auf 10,00 m tragen insoweit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen bereits hinreichend nachbarlichen Interessen Rechnung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ergänzt diese planerische Absicht. Damit wird die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässige Obergrenze einer Geschossflächenzahl von 1,2 um 1/3 unterschritten.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Entsprechende Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) bereit.

Generationengerechtigkeit:

Die Aufstellung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Sicherung 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