



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0241 vom 22.05.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	26.06.2018	vorberatend
Stadtrat	05.07.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 100 "Baugebiet westlich und östlich der Bentheimer Straße"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 100 "Baugebiet westlich und östlich der Bentheimer Straße" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes.

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

- Im Norden durch den Mendelweg tlw.,
- im Osten durch die Zeppelinstraße tlw, die südlichen Grenzen der Flurstücke 323, 765, 764 und 763 tlw. und die Bentheimer Straße tlw.,
- im Süden durch die Niedereschstraße tlw.,
- im Westen durch die Meisenstraße tlw., den Zeisigweg tlw. und die Bentheimer Straße tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 28 und 27 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Zielvorstellungen durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu steuern.

Im Hinblick auf eine maßvolle Nachverdichtung werden entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan vorgenommen, um der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat daher in seiner Sitzung am 25.04.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 23.06.2017 stattgefunden. Aufgrund der Beratungen im Ausschuss für Planen und Bauen am 05.12.2017 ist die Verwaltung beauftragt worden, den ursprünglichen Planentwurf so zu ändern, dass entlang der Meisenstraße die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 c übernommen werden.

In seiner Sitzung am 19.03.2018 hat der Ausschuss für Planen und Bauen den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Ergebnis der Beteiligung der Bürger, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 23.06.2017:

Anlieger/Eigentümer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 von der Meisenstraße mit gleichlautender Stellungnahme mit verschiedenen Daten aus Juni 2017

Text der Stellungnahme:

Wir sind Erbbaurechtsnehmer des Grundstückes Meisenstr. ___, welches unmittelbar an dem durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Gebiete grenzt. Hiermit erheben wir im Rahmen der Bürgerbeteiligung fristgerecht nachfolgende Einwendungen gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung:

Die zur Begründung der Änderung herangezogene Argumentation verfängt bei näherer Betrachtung nicht. Sie lässt insbesondere jede ernsthafte Auseinandersetzung mit der Bebauung der im Änderungsgebiet und der angrenzenden Nachbarschaft vorhandenen Bebauung vermissen. Erkennbar ist nach unserer Auffassung allein die Tendenz, eine möglichst massive Nachverdichtung im betroffenen Gebiet zu ermöglichen. Wenn es in der Begründung zur Änderung zum Beispiel heißt „durch die Bebauungsplanänderung werde der verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet Rechnung getragen“ werden die „wahren Absichten“ nur allzu deutlich. Unter Anwendung der Gesetze der Logik sollte doch insoweit Einvernehmen bestehen, dass ein Planänderung in einem Gebiet, in dem Wohnbebauung bereits statthaft ist, nicht zu einer Mehrung der zur Wohnbebauung nutzbaren Fläche führt. Die vorgesehene Planänderung erlaubt erkennbar doch nur eine intensivere Bebauung der immer gleichgroßen Fläche. Nur dies ist das Ziel Ihrer Planänderung.

Bei Lichte betrachtet soll durch die Planänderung nichts anderes möglich und legitimiert werden, als eine massive Wohnbebauung. Dies ist aber keinesfalls der im Plangebiet vorhandenen Bebauung angepasst – wie es in der Begründung zur Planänderung vollmundig, aber ohne nähere Begründung heißt. Gleiches gilt für die angrenzende Nachbarbebauung. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung, mit Ausnahme einiger weniger Gebäude, die direkt von der Bentheimer Straße erschlossen sind, ist nach unserer Auffassung als „klassische Einfamilienhausbebauung“ zu bezeichnen. Sollte dies von Ihnen anders gesehen werden, schlagen wir eine gemeinsame Ortsbegehung mit den Grundstückseigentümern vor. Eine Bebauung entsprechend der nach der Planänderung vorgesehenen und erlaubten Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Giebelhöhe von 11 m würde nach unserer Auffassung das charakteristische Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung deutlich verändern. Dies gilt in gleicher Weise für die angrenzende Nachbarbebauung. Wenn tatsächlich die Schaffung von verdichteten Wohneinheiten im konkreten Fall von einem übergeordneten Interesse sein sollte, wie in der Begründung zur Planänderung bislang nur ohne Substanz behauptet wird, wäre zumindest von dieser massiven Form, wie sie die Änderung vorsieht, abzusehen. Zu berücksichtigen ist insoweit, dass die vorgesehene massive Verdichtung – wie oben gezeigt – in keinem Verhältnis zur vorhandenen Wohnbebauung stünde und so zu Spannungen führen würde. Außer dem monetären Interesse einiger potenzieller

Investoren an einer massiven verdichteten Wohnbebauung sprechen aus unserer Sicht erkennbar keine nachhaltigen Interessen für die vorgesehene Planänderung.

In dem uns unmittelbar betreffenden Bereich hier an der Meisenstraße spricht nach unserer Auffassung zusätzlich auch die vorhandene Infrastruktur in Form der als Spielstraße ausgestalteten Meisenstraße gegen eine Verdichtung, wie sie nach der Planänderung möglich wäre. Denn über den bereits erhöhten Verkehr wegen des Kindergartenbetriebes würde weiterer, nicht unwesentlicher Anwohnerverkehr anfallen, der der Verkehrsberuhigung durch die Spielstraße widersprechen, dieser vielmehr entgegenstehen würde.

Aus unserer Sicht ist die vorgesehene Planänderung deshalb zu stoppen. Überwiegende Interessen, die diese rechtfertigen würde, sind bei näherer Betrachtung nicht zu erkennen. Sollte gleichwohl an dem Vorhaben einer Planänderung festgehalten werden, sollte dieses keinesfalls gegen die Interessen der unmittelbar Beteiligten, sondern unter intensiver Beteiligung dieser erfolgen. Letzteres ist bislang deutlich zu vermissen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich wird zur Stellungnahme angemerkt, dass es sich nicht um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, sondern um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan sichert somit die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand und ermöglicht gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung, z.B. durch die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum im Ober- oder Dachgeschoss. Zudem können auch die rückwärtigen Grundstücksflächen, z.B. durch Anbauten, genutzt werden, was im nicht beplanten Innenbereich nicht möglich ist, da die fiktive Baugrenze über das Gebot des Sich-Einfügens gemäß § 34 Baugesetzbuch einzuhalten ist.

Eine grundlegende Änderung des Gebietscharakters wird durch die Überplanung nicht hervorgerufen.

Aufgrund der Beratungen im Ausschuss für Planen und Bauen am 05.12.2017 ist der ursprüngliche Planentwurf dahingehend geändert worden, dass entlang der Meisenstraße die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38c übernommen werden.

Anlieger der Dornstiege vom 26.06.2017

Text der Stellungnahme:

Hiermit legen wir Widerspruch ein gegen die Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. 100 „Baugebiet westlich und östlich der Bentheimer Straße“

Begründungen werden von unserem Anwalt nachgereicht.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anlieger wurden gebeten, bis zum 11.08.2017 eine Begründung vorzulegen. Die Begründung wurde bis zum Versand der Unterlagen nicht vorgelegt. Daher wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, eine Abwägung der Stellungnahme ist nicht möglich.

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 wird eine Höhe von 30 m nicht überschritten.

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. 100 "Baugebiet westlich und östlich der Bentheimer Straße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen 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:

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die Belange der Telekom Deutschland berücksichtigt.

Straßen NRW vom 20.06.2017

Text der Stellungnahme:

Bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden durch die Regionalniederlassung Münsterland keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 582 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des BPlanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 21.06.2017

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen/agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Die vorgesehene Verdichtung wird aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Kompensationen, insbesondere auch unter dem Aspekt der Flächenschonung festgelegt werden. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungs-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden. Von einer zusätzlichen Schwächung der Agrarstruktur ist auszugehen, wenn durch Kompensation Flächen der Lebensmittelerzeugung entzogen werden bzw. die Wertschöpfung je ha deutlich sinkt (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in sog. Extensivgrünland).

Ich bitte, diesen Aspekt bei der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Erhebung von Bedenken behalte ich mir vor, wenn die vorgesehenen Maßnahmen präzisiert sind.

Ergebnis der Prüfung:

Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert diesen planungsrechtlich. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet somit kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der kompensiert werden müsste.

Ergebnis der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 09.05.2018:

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 18.05.2018:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.04.2018

Text der Stellungnahme:

Von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Jet-Tiefflugkorridor.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollten entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall, mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

IHK Nord Westfalen vom 08.05.2018

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 09.04.2018 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die zulässigen Nutzungen gesteuert werden sollen, regen wir an, zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 BauNVO – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein – mit den Zielen der Planung vereinbar sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind; analog der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

Straßen NRW vom 14.05.2018

Text der Stellungnahme:

Zu o.g. Planverfahren hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben.

Weitere Anregungen und Bedenken werden von hier zur öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen.

Text der Stellungnahme vom 20.06.2017:

Bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden durch die Regionalniederlassung Münsterland keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 582 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des BPlanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 14.05.2018

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Es wird angeregt, unter 5.0 Wichtige Hinweise folgendes ergänzend aufzunehmen:

Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen und Höhlen) sind vor der Fällung von einem

Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, sind die Fällarbeiten umgehend einzustellen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel 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