



ÖFFENTLICH

DN.: 2019/0056 vom 23.04.2019

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	09.05.2019	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sonderbaufläche Ecke Brookstraße/Laurenzstraße
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sonderbaufläche Ecke Brookstraße/Laurenzstraße" der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in einem Teil des Sondergebietes.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet umfasst die Flurstücke 259 tlw., 11 tlw. und 388, tlw., Flur 67, Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 9 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Diese Beteiligung hat in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.02.2019

Text der Stellungnahme:

Durch die die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. 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.

Ergebnis der Prüfung:

Nach den Festsetzungen im Bauleitplan können Gebäude eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Telekom Deutschland GmbH vom 27.02.2019

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 die vorgelegte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sonderbaufläche Ecke Brookstraße/Laurenzstraße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf

befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden."

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das ausgewiesene Leitungsrecht dient lediglich der Sicherung eines vorhandenen Kanals und wird zur weiteren Erschließung nicht benötigt. Die Erschließung der überplanten Fläche ist ausreichend über die vorhandene Werner-Brinkwirth-Straße und die Beethovenstraße gesichert.

Stadtwerke Ochtrup vom 11.03.2019

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wird zur o.g. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 keine Bedenken oder Einwände.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass im süd-östlichen Bereich des Plangebietes Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Für die Versorgungsleitungen sind bei möglicher Parzellierung der Planfläche entsprechende Grunddienstbarkeiten zu vereinbaren. Ein Überbauen der Versorgungsleitungen ist so nicht möglich. Auszüge aus unseren Leitungsplanwerken sind diesem Schreiben beigelegt.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung Münster

Stellungnahme vom 25.03.2019:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt, im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB den o.g. Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine Sonderbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche für Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung umgewandelt werden soll. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb dar und soll im Wege der Berichtigung in Gemeinbedarfsfläche angepasst werden.

Der Regionalplan Münsterland legt für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes zeichnerisch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Die geplante Umwandlung in eine Gemeinbedarfsfläche ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Hinweis des Dezernates 35 – Städtebau

Die Begründung zum Bebauungsplan ist in allen Punkten sehr knapp gehalten und auch nicht immer nachvollziehbar. Es wird daher empfohlen, die Begründung entsprechend zu überarbeiten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche kommt allen Generationen 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:

Hartmann