



ÖFFENTLICH

DN.: 2019/0060 vom 03.06.2019

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.06.2019	vorberatend
Stadtrat	04.07.2019	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Baugebiet zwischen Ostwall und Behringstraße" 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Baugebiet zwischen Ostwall und Behringstraße" 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 Überarbeitung entsprechend der Leitlinien für eine maßvolle Nachverdichtung sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

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

Im Norden durch die Kolpingstraße tlw. und die Hellstiege tlw.,
im Osten durch die Behringstraße,
im Süden durch die Robert-Koch-Straße tlw.,
im Westen durch den Ostwall tlw..

Die angegebenen Straßen liegen in den Fluren 65 und 23 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 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 25.03.2019 bis 26.04.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Dipl.-Ing. Johannes Ehling vom 02.03.2019

Text der Stellungnahme:

Ich habe mir die Vorlage zur Bebauungsplanänderung NR. 3, TOP 10, einmal genau angesehen und habe in dem Zusammenhang noch zwei Dinge, die mir sehr wichtig sind, da Sie für die Realisierung der Pfarrhausplanung problematisch sind:

Unter Punkt 1 der textlichen Festsetzungen ist zwar die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt, jedoch nur mit einem Mindestabstand von 1,50m zur Straße. Ich bin grundsätzlich der Meinung, dass diese Festsetzung zu übermäßiger Versiegelung führt. Für mich ist nicht nachvollziehbar, dass an der gegenüberliegenden Straßenseite entlang des Ostwalls die öffentlichen Stellplätze alle direkt an den Gehsteig/ die Straße anschließen und dass dies auf den Privatgrundstücken nicht erlaubt wird. Das gilt auch nicht zuletzt aufgrund der weiteren Problematik der Bereitstellung ausreichender Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Ochtrup.

Nachweis der Stellplätze nach Stellplatzverordnung

Im Falle des Pfarrhauses bedeutet die Stellplatzverordnung die Erfordernis der folgenden Stellplätze: Nr. 1.2 3 Wohneinheiten x 1,5 St 4,5 St = 5 St; Nr. 2.1 285 qm NF/je 35 qm 1St 8,05 St = 8 St* in der Nutzfläche ist lediglich die HNF und VF eingerechnet, weitere Nebennutzflächen für Abstellräume, Archiv etc sind nicht eingerechnet und würden 3 zus. Stellplätze erfordern, wenn diese Flächen mit einzuberechnen wären. Die Stellplatzverordnung ist hier aus meiner Sicht nicht eindeutig in ihrer Anforderung NF. Für das Objekt sind also 13 oder gar 16 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück können 13 Stellplätze nachgewiesen werden (wenn die Senkrechtaufstellung entlang des Ostwalls in der im Plan eingetragenen Form realisiert werden kann). Zusätzlich sind für das angrenzende Wohnhaus mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. Diese können nur durch einen Abbruch des Altbaus geschaffen werden bzw. dann kann natürlicherweise darauf verzichtet werden. Diese Option besteht grundsätzlich, aber ich glaube niemand will an der Stelle ein "Loch" in der Bebauung erzwingen. Bleibt die Frage, wie man damit umgehen will, denn eine Ablösung ist wegen der Lage außerhalb der Wälle nicht möglich, aber vielleicht kann im Rahmen des § 6 die Öffnungsklausel in diesem Fall herangezogen werden.

Es würde mich freuen, wenn die Punkte bei den Beratungen im Ausschuss mit angesprochen werden könnten, im Sinne praktikabler Lösungen.

Ergebnis der Prüfung:

Die textliche Festsetzung, dass Nebenanlagen, Stellplätze etc. einen Mindestabstand von 1,50 m zu Verkehrsflächen einhalten müssen, wird seit Jahren in allen Bebauungsplänen getroffen, um entlang der Verkehrsflächen die Einsichtnahme/Übersichtlichkeit zu gewährleisten und gerade solche Situationen, wie sie sich am Ostwall darstellen, zu vermeiden.

Zur Anfrage zur Berechnung der Nutzfläche (neu: Nutzungsfläche) wird auf die DIN 277-1:2016-01 verwiesen. Hiernach sind die Grundflächensummen aller nutzbaren Räume in allen Grundrissebenen, die der wesentlichen Zweckbestimmung des Gebäudes dienen, einzuberechnen.

Es ist davon auszugehen, dass für das bestehende Wohnhaus eine Änderung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen soll, so dass hierfür derzeit keine Stellplätze nachzuweisen sind (Bestandsschutz).

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.03.2019

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.

LWL-Archäologie vom 04.04.2019

Text der Stellungnahme:

Das in den Unterlagen ausgewiesene Planungsgebiet tangiert mit seinem westlichen Randbereich eine Fläche von archäologischem Belang. Hier ist mit untertägig erhaltenen Resten eines Grabens, vermutlich dessen östlicher Außenkante, zu rechnen. Dieser war Teil der um 1593 angelegten Befestigung Ochtrup, die zur Abwehr marodierender Truppen im spanisch-niederländischen Krieg notwendig wurde. Auch in anderen westmünsterländischen Städten, beispielsweise Olfen und Metelen, wurden damals Befestigungen angelegt, die nach frühneuzeitlicher Manier aus Wall, Graben und Bastionen bestanden haben. Noch um 1820 war die Anlage in Ochtrup vollständig erhalten, ihr grundsätzlicher Verlauf ist daher noch im Urkataster bzw. der Preußischen Uraufnahme deutlich nachvollziehbar.

Auf Basis des Urkatasters ist darüber hinaus nicht gänzlich auszuschließen, dass sich im nord-westlichen Eckbereich auch Reste weitergehender Befestigungselemente untertägig erhalten haben könnten. Selbiges gilt im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes für evtl. untertägig erhaltene Oberflächen, die sich mit einer Wegeverbindung von Ochtrup in Richtung Münster in Verbindung bringen lassen.

Somit bleibt Folgendes festzuhalten: Sollte es im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Stand zu Bodeneingriffen im Randbereich des Planungsgebietes, somit dem entspr. Randbereich der Straßenzüge Ostwall/Kolpingstraße/Hellstiege, kommen, ist eine zeitnahe Beteiligung der LWL-Archäologie für Westfalen zwingend erforderlich, damit eine baubegleitende archäologische Dokumentationsmaßnahmen durchgeführt werden kann, deren Art und Umfang sich nach den Gegebenheiten der Detailplanungen richtet.

In jedem Fall ist für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

Für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes sind die bereits aufgenommenen Hinweise betr. archäologischer und paläontologischer Belange ausreichend.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 11.03.2019, eingegangen am 18.04.2019

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wir zur o.g. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Bedenken oder Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass auf dem Plan-Grundstück eine Gasversorgungsleitung von den Stadtwerken Ochtrup (siehe beigefügter Lageplan).

Gegebenenfalls ist diese Leitung grunddienstbarkeitlich zu sichern.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 24.04.2019

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei Beseitigung von Gebäuden nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden darf. Merkblätter und Formulare zu diesem Thema stehen auf der Homepage des Kreises Steinfurt unter „Umwelt- und Planungsamt, Natur und Landschaft, Artenschutz“ zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.05.2019

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Baugebiet zwischen Ostwall und Behringstraße" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) 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 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 Ab-

zweigkästen 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 Planauskunft.West1 AT telekom DOT oder im Internet unter trassenauskunft-kabel.telekom.de <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/>

Ich bitte die verspätete Bearbeitung des Vorganges zu entschuldigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung

Text der Stellungnahme vom 11.04.2019

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB den o.g. Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass ein Allgemeines Wohngebiet in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt werden soll.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Wohnbaufläche 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.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Der Neubau eines Pfarrhauses 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