



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0009 vom 09.01.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.01.2020	vorberatend
Stadtrat	05.03.2020	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 W "Baugebiet östlich der von-Buchholtz-Straße"
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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 W "Baugebiet östlich der von-Buchholtz-Straße" 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 es, in Anlehnung an die Leitlinien zur Nachverdichtung Hinterlandbebauung sowie Bestandserweiterungen zu ermöglichen.

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

Im Norden durch den auf der Flur 85 liegenden Rad- und Wanderweg tlw.,
im Osten durch das Flurstück 407 und die Capellestraße tlw.,
im Süden durch die Capellestraße tlw.,
im Westen durch die von-Buchholtz-Straße tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 87 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 4 W soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass

- die Höchstgrenze der Geschosse von eingeschossig auf zweigeschossig heraufgesetzt wird,
- die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 heraufgesetzt wird,

- die Traufhöhe auf 5,5 m und die Firsthöhe auf 11 m festgesetzt wird und
- die überbaubare Fläche erweitert wird.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bauleitplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 25.11.2019 bis zum 27.12.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 27.11.2019

Text der Stellungnahme:

Durch 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.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

Ich bitte, dafür Sorge zu tragen, dass ich in einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig beteiligt werde. Hierbei bitte ich das o.a. Aktenzeichen anzugeben.

Ergebnis der Prüfung:

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

Deutsche Bahn AG vom 16.12.2019

Text der Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Durch das o.g. Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt vom 19.12.2019

Text der Stellungnahme:

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

Naturschutz- und Landschaftspflege

Ich weise darauf hin, dass das in der Ursprungsplanung festgesetzte Erhaltungsgebot für Gehölze auf den Flurstücken 373 und 375 weitestgehend nicht beachtet wurde. Der daraus resultierenden ökologischen Wertminderung kann durch Festsetzung eines Pflanzgebotes oder alternativ durch eine externe Kompensation begegnet werden.

Bauordnungsrecht

Der südliche Teil des überplanten Bebauungsplanes, welcher in dem jetzigen Plan nicht dargestellt wird, sollte andeutungsweise dargestellt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund geänderter Grundstückszuschnitte sind die Anpflanzungen auf dem Flurstück 375 an die nördliche und teilweise westliche Grundstücksgrenze verschoben worden. Die fehlenden Anpflanzungen auf dem Flurstück 373 werden extern kompensiert.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes wird nachrichtlich angedeutet.

Stadtwerke Ochtrup vom 19.12.2019

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 W nehmen wir wie folgt Stellung:

-Abteilung Abwasser- Hinweis:

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 W dargestellten Baugrenzen und durch die Erhöhung der zulässigen GRZ wird die Möglichkeit zur Nachverdichtung des Plangebietes eröffnet. Insgesamt kann dies dort zu einer deutlichen, über das bisherige Maß hinausgehenden Flächenversiegelung führen. Gleichzeitig sind die Kapazitäten der Niederschlagswasserkanalisation begrenzt. Es ist daher im Einzelfall mit Restriktionen bei der Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zu rechnen. Auf den gemäß DIN 1986-100 im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung zu führenden Überflutungsnachweis für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche wird ausdrücklich hingewiesen.

-Abteilung Versorgung-

Für die Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser erheben wir grundsätzliche keine Bedenken oder Anregungen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen für eine maßvolle Nachverdichtung 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 beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten