



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0259 vom 21.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.01.2022	vorberatend
Stadtrat	03.03.2022	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 113 "Baugebiet westlich der Turmstraße"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß der § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) der Bebauungsplan Nr. 113 "Baugebiet westlich der Turmstraße" 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 eines allgemeinen Wohngebietes, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen.

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

- Im Norden durch die Wegeparzelle Flurstück 23 tlw. ,
- im Osten durch die Turmstraße tlw.,
- im Süden durch die Gronauer Straße tlw.,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 389 und 433.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 37 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Ergebnis der Beteiligung in der Zeit vom 25.05.2021 bis 25.06.2021:

LWL-Archäologie für Westfalen vom 27.05.2021

Text der Stellungnahme:

Da in den Bebauungsplänen bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodenfunde aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Da jedoch im Planungsgebiet Fossilien aus der Unterkreide (Valanginium), die vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, angetroffen werden können, bitten wir, noch folgenden Zusatz aufzunehmen: Der Beginn geplanter Baumaßnahmen ist frühzeitig dem LWL-Museum für Naturkunde – Referat Paläontologie – (Ansprechpartner Dr. Christian Pott, Tel. 0251/5916016, E-Mail: christian.pott@lwl.org) anzuzeigen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 15.06.2021

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die im Bebauungsplan Nr. 113 dargestellten Baugrenzen und durch die deutliche Ausweitung der bebaubaren Fläche in Richtung Westen 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.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 24.06.2021

Text der Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Grundstücke (Parzelle 53 und 56) können von der Gronauer Straße aus erschlossen werden. Die verbleibenden Grundstücke sind über die rückwärtig gelegene Stadtstraße „Turmstraße“ aus zu erschließen.

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

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich mir zu gegebener Zeit mitzuteilen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 25.06.2021

Text der Stellungnahme:

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

Naturschutz und Landschaftsplanung

Ich weise darauf hin, dass im Fall eines Abrisses, Umbaus oder einer Sanierung des bestehenden Gebäudes eine vorherige Gebäudekontrolle durchzuführen ist. Es ist zu überprüfen und zu erläutern, ob das Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten aufweist. Zur Beurteilung dieses Sachverhalts wird auf das „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz verwiesen. Das Ergebnis dieser Kontrolle ist der uNB vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Auf dieser Grundlage wird ggf. über die Notwendigkeit eines Fachgutachtens entschieden.

Wasserwirtschaft

Ich weise darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser/ein Fließgewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§10 Wasserhaushaltsgesetz).

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Punkt 11 „Sonstiges“ der Begründung bitte ich wie folgt zu korrigieren: Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Direkt angrenzend befindet sich die Bodenbelastungsverdachtsfläche „KFZ-Reparaturwerkstatt Elmer/RSF, Gronauer Str. 110“. Auf dem Grundstück wird seit Anfang der 1990er Jahre eine Reparaturwerkstatt mit Waschhalle und unterirdischer Altöllagerung betrieben. Bodenuntersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise zum Naturschutz und Landschaftsplanung sowie zur Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Der Punkt 11 „Sonstiges“ der Begründung wird entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

Ein Anlieger der Turmstraße vom 13.08.2021

Text der Stellungnahme:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 113 „Baugebiet westlich der Turmstraße“ der Stadt Ochtrup möchte ich – Anlieger/Eigentümer: Turmstraße ____ - folgende Anregungen und Bedenken bekunden.

Im Einzelnen stellen sich diese wie folgt dar:

- Die Nutzungsartengrenze sollte parallel zur Turmstraße bis zur Gronauer Straße verlaufen, so dass diese im Bereich des Grundstücks „Turmstraße 1 – entlang der Gronauer Straße“ nicht verspringt.
Begründung:
Mit dieser Maßnahme wird eine Gleichstellung aller Grundstücke sichergestellt und auf das angrenzende städtebauliche Umfeld reagiert. Die Wertigkeit aller im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 113 liegenden Grundstücke (bauliche Ausnutzung) wäre damit gegeben.
s. Anlage – Grafische Darstellung
- Die vorgesehene Bebauungsplanausweisung für die Hinterlandbebauung sollte in Bezug auf die Firsthöhe auf 8,50 m, anstatt auf 10,00 m, reduziert werden.
Begründung:

Im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und die optische Wahrnehmung der topografischen und geologischen Struktur („Berg“) sollte eine deutliche Reduzierung der Firsthöhen in Bezug auf die Straßen begleitende Bebauung erfolgen, so dass die vorgenannten städtebaulichen Eigenschaften gewährleistet werden.

Ich bitte um Berücksichtigung meiner „Anregungen und Bedenken“ im Bauleitplanverfahren.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Den Anregungen kann aus städtebaulicher Sicht nicht gefolgt werden, da die rückwärtige Grundstücksfläche des Grundstückes Turmstraße 1, Flurstück 56, von der Gronauer Straße aus erschlossen ist. Bei einer Bebauung würde es sich daher auch nicht um eine Hinterlandbebauung handeln, denn auch ohne einen Bebauungsplan, also im derzeitigen nicht beplanten Innenbereich, wäre eine Bebauung als „Lückenschluss“ realisierbar.

Entsprechend den Leitlinien für eine maßvolle Nachverdichtung wird für dieses Grundstück eine II-Geschossigkeit ausgewiesen, die für Bebauungen entlang von Haupterschließungsstraßen vorgesehen ist.

Auch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 10,00 m für die Hinterlandbebauung wird beibehalten, um eine entsprechende Gebäudebreite mit einer sinnvollen Ausnutzung des Obergeschosses realisieren zu können.

Ergebnis der erneuten Beteiligung in der Zeit vom 15.11.2021 bis 17.12.2021:

IHK Nord Westfalen vom 07.12.2021

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 07.11.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erheben wir grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass im direkten Umfeld Gewerbebetriebe ansässig sind. Diese dürfen durch die heranrückende schutzwürdige Wohnbebauung weder in ihrem Bestand noch in ihren Entwicklungsoptionen eingeschränkt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden weder in ihrem Bestand noch in ihren Entwicklungsoptionen eingeschränkt, das die Schutzabstände entsprechend der Abstandsliste 2007 eingehalten werden.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 08.12.2021

Text der Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Grundstücke (Parzelle 53 und 56) können von der Gronauer Straße aus erschlossen werden. Die verbleibenden Grundstücke sind über die rückwärtig gelegene Stadtstraße „Turmstraße“ aus zu erschließen.

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 B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich mir zu gegebener Zeit mitzuteilen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird dem Landesbetrieb mitgeteilt.

Umweltrelevanz:

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7, Buchstabe b, BauGB benannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die planungsrechtliche Sicherung des Bestands sowie die Ermöglichung einer Hinterlandbebauung 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:

Korten