

Bauleitplanung der Stadt Hörstel

Anlage zur Vorlage Nr. 104/2017

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ der Stadt Hörstel, Hörstel

Beratungsunterlagen zu den Verfahrensschritten:

- A. Verfahrensablauf
- B. Behandlung der gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- C. Behandlung der gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- D. Beschluss über die im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
- E. Satzungsbeschluss

A. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 02.11.2016 hat der Rat die Durchführung des Verfahrens zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet Dreierwalder Damm", Hörstel, beschlossen (Vorlage Nr. 116/2016).

Änderung Bereich 1

Im Zuge des Änderungsverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Saisonarbeiterunterkunft auf dem Firmengelände der Dominik GmbH & Co.KG ist aufgrund der Anregung der Privatanlieger der Lüttmannstraße 76 und 78 vom 31.08.2015 im Rahmen der Abwägung festgestellt worden, dass eine andere Nutzung als das derzeit planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet im Rahmen eines gesonderten Verfahrens unter Beteiligung entsprechender Fachbehörden geprüft werden muss. Dies soll nun im Rahmen dieser Änderungsplanung geschehen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet überplant. Die mit zwei Wohnhäusern bebauten Grundstücke (Änderungsbereich 1) waren bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden und werden seit mehr als 50 Jahren als Wohnhäuser genutzt. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer hat nie die Bereitschaft bestanden diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Da die Gewerbegebietsausweisung selbst für Um- bzw. Erweiterungsbauten zum Zwecke der Wohnnutzung mit Blick auf den Generationenwechsel ein Hindernis darstellt und auch eine andersartige Gebietsausweisung, die eine stärkere Wohnnutzung befördern würde, nicht gesehen wird, ist nunmehr im Rahmen dieser Änderung beabsichtigt, die für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen aufzuheben, so dass sich künftig die Zulässigkeiten von Vorhaben nach § 34 BauGB richten.

Die Vorschriften des § 34 BauGB haben als Planersatz das Ziel, Vorhaben wie die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen auch ohne qualifizierten Bebauungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich hängt künftig davon ab, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Änderung Bereich 2

Ebenfalls im Zuge des vorgenannten Änderungsverfahrens ist festgestellt worden, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ dargestellte Stichstraße (siehe Anlage: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan) ausschließlich der Firma Dominik GmbH & Co.KG dient und in Teilen bereits als Stellplatzfläche genutzt wird. Zwischenzeitlich konnte eine Einigung mit der vorgenannten Firma zwecks Veräußerung dieser Fläche erzielt werden, so dass im Rahmen dieser Änderung die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung aufbereitet werden kann. Die Baugrenze wird entsprechend nach Westen hin mit einem Abstand von 5 m zu den dort angrenzenden Nutzungen erweitert.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften unverändert weiter.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es erfolgte direkt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 03.04.2017 bis 03.05.2017 statt.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und der Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Inhalte der Stellungnahmen gehen aus den Ausführungen unter Buchstaben B und C hervor.

B. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 13
Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

C. Behandlung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Nachfolgend sind die eingegangenen Originalstimmungen abgebildet. Der jeweiligen Stellungnahme wird der Verwaltungsvorschlag gegenübergestellt.

Bei den Überlegungen und Vorschlägen zum Umgang mit den eingegangenen Anregungen, wird die Planung aus Januar 2017 zu Grunde gelegt.

Hettwer -Stadt Hörstel-

Von: Kordsmeyer -Stadt Hörstel-
Gesendet: Freitag, 31. März 2017 13:33
An: Hettwer -Stadt Hörstel-
Betreff: AW: Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ der Stadt Hörstel, Stadtteil Hörstel - Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB und Gelegenheit zur Stellungnahme gem

Seitens des Amtes 10 weder Anregungen noch Bedenken.

Freundliche Grüße
Im Auftrag:
F.-J. Kordsmeyer



DER BÜRGERMEISTER
Haupt- und Personalamt
Rathaus Riesenbeck
Kalixtusstr. 6
48477 Hörstel-Riesenbeck

Tel.: 05454/911-110
Fax: 05454/911-8110
E-Mail: f.kordsmeyer@hoerstel.de
Internet: www.hoerstel.de



Die Stellungnahme vom Hauptamt der Stadt Hörstel vom 31.03.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Hettwer -Stadt Hörstel-

Von: Wiermann, Anja <awiermann@wtl-wasser.de>
Gesendet: Dienstag, 2. Mai 2017 13:07
An: Hettwer -Stadt Hörstel-
Betreff: Bebauungsplan 12 GG Dreierwalder Damm

**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“
Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Hettwer,

in wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans **Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“** der Stadt Hörstel, Stadtteil Hörstel

keine Bedenken.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. A. **Anja Wiermann**
(Rohrnetz)

Wasserversorgungsverband **Tecklenburger Land**
Fuggerstraße 1, 49479 Ibbenbüren
Telefon: 05451 900-226, Fax: 05451 900-201
<mailto:awiermann@wtl-wasser.de>
<http://www.wtl-wasser.de>

Vors. d. Versbandsversammlung: Gerd Hasenkamp
Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Dr. Marc Schrammeyer
Geschäftsführer: Johann Knipper
Sitz des Verbandes: Ibbenbüren
Eingetragen beim Amtsgericht Steinfurt
Handelsregister-Nr. HRA 5916
USt-Id Nr. DE 125505152

Die Stellungnahme des Wasserversorgungsverbandes vom 02.05.2017 wird zur Kenntnis genommen.



Teil von innogy

Westnetz GmbH · Goethering 23-29 · 49074 Osnabrück

Stadt Hörstel
Postfach 20 63
48469 Hörstel**Regionalzentrum Osnabrück**Ihre Zeichen 60/012/Toes/4H-he
Ihre Nachricht 31.03.2017
Unsere Zeichen E-OP-A/Voz/BBP-12/17
Name Christian Reeker
Telefon 0541 316-2257
E-Mail christian.reeker@westnetz.de

Osnabrück, 28. April 2017

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ der Stadt Hörstel, Stadtteil Hörstel

Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB und Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.03.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr.12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ der Stadt Hörstel hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der SWTE Netz GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits Bedenken die in den folgenden Ausführungen näher erörtert werden.

Der Begründung des o.g. Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das die im Änderungsbereich 2 genannte öffentliche Verkehrsfläche nunmehr entwidmet und einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Im v.g. Bereich verlaufen zahlreiche Versorgungsleitungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie sowie mit Erdgas dienen. Bezüglich der geplanten Entwidmung von öffentlichen Flächen und der erforderlichen Sicherung / Umlegung der hier verlaufenden Versorgungsleitungen gelten die im Konzessionsvertrag getroffenen vertraglichen Vereinbarungen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass eine eventuelle Überbauung dieser Versorgungseinrichtungen nicht zulässig ist.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Ibbenbüren, Telefon 05451 58-0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Westnetz GmbHGoethering 23-29 · 49074 Osnabrück · T +49 541 316-01 · westnetz.de · **Vorsitzender des Aufsichtsrates** Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung Heinz Büchel · Dr. Jürgen Gröner · Dr. Stefan Klüpers · Dr. Achim Schröder
Sitz der Gesellschaft Dortmund · eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 25719
Bankverbindung Commerzbank Essen · BIC COBADE330 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0034 00
Gütekriterien-Nr. DE052200000109489 · USt-IdNr. DE813796535

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 28.04.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Die Westnetz GmbH trägt Bedenken gegen die Verwirklichung der Planung vor, da zahlreiche Versorgungsleitungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie sowie mit Erdgas dienen im Änderungsbereich verlaufen und bezüglich der geplanten Umwidmung von öffentlichen Flächen und der erforderlichen Sicherung/Umlegung der hier verlaufenden Versorgungsleitungen die im Konzessionsvertrag getroffenen Vereinbarungen gelten. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass eine eventuelle Überbauung diese Versorgungseinrichtungen nicht zulässig ist.

Darüber hinaus wird um Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Nahbereich der vorhandenen erdverlegten Leitungen gebeten, verbunden mit entsprechenden Handlungsempfehlungen.

Bezüglich der vorgetragenen Bedenken wird festgestellt, dass die in Rede stehende Verkehrsfläche bereits an den Anlieger veräußert worden ist, dabei sind Grunddienstbarkeiten für die Erdgasleitung in den Vertrag aufgenommen worden. Der Verlauf der Erdgasleitung, die als Hauptversorgungsleitung zu verstehen ist, wird in den Bebauungsplan nebst einem 2 m beidseitigen Leitungsrecht aufgenommen und die überbaubare Fläche entsprechend zurück genommen. Die darüber hinaus im Verfahrensbereich vorhandenen Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen, Schmutz- und Regenwasserleitungen dienen ausschließlich der privaten Nutzung und sind somit nicht als Hauptversorgungsleitungen in die Planung einzustellen.

Die übrigen Hinweise betreffen die Verwirklichung der Planung und werden bei der Ausführung berücksichtigt.

Seite 2 von 2

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der SWTE Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).

Freundliche Grüße

Westnetz GmbH


i.A. Reeker


i.A. Völker



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 26 | 34020 Kassel

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister
Herr Marc Hettwer
Sünte-Rendel-Straße 14
48477 Hörstel-Riesenbeck

Bearbeiter(in): Sylvia Jungbluth
Abteilung: Zentrale Planung
Direkthilfe: +49 561 7616-200
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 259721

Datum
27.04.2017

Seite 1/1

Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ der Stadt Hörstel, Stadtteil Hörstel -

Sehr geehrter Herr Hettwer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 26, 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 35904 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353
Geschäftsführer: Lutz Schöler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Lefker | Winfried Rapp
www.unitymedia.de

Die Stellungnahme der Unitymedia vom 27.04.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Hettwer -Stadt Hörstel-

Von: Nico.Meierholz@telekom.de
Gesendet: Dienstag, 2. Mai 2017 15:09
An: Hettwer -Stadt Hörstel-
Betreff: Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ der Stadt Hörstel, Stadtteil Hörstel; Ihr Az.: 60/012/ToeB/4II-he vom 31.03.2017; WMST: 69404533
Anlagen: Lap.pdf

Sehr geehrter Herr Hettwer,

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 vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. 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 Bebauungsplans 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.

Falls die betroffenen Telekommunikationslinien der Telekom nicht in Ihrer jetzigen Lage verbleiben können, ist dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung der Telekommunikationslinien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.
In diesem Fall bitten wir um frühzeitige Benachrichtigung.

Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche Parzelle 826 (Flurstück), in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung.

Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

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, 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

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 02.05.2017 wird zur Kenntnis genommen.

Die Telekom weist darauf hin dass sich in der bisherigen Verkehrsfläche Telekommunikationsleitungen befinden. Nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger teilt dieser mit, dass es sich ausschließlich um Hausanschlussleitungen handelt und die Hauptversorgungsleitung in der Lüttmannstraße liegt, so dass seitens des Versorgungsträgers im Rahmen dieser Planung nichts weiter zu besorgen ist.

Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Nico Meierholz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Technik Niederlassung West
PTI 15 Münster
Nico Meierholz
Referent BL
Dahlweg 100-102, 48153 Münster
+49 251 78877-7724 (Tel.)
+49 251 78877-9009 (Fax)
+49 170 917-9063 (Mobil)
E-Mail: Nico.Meierholz@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-telekom

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

D. Beschluss über die im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 u. § 4
Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen

Wie unter B. erläutert, wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben, über deren Behandlung zu beschließen wäre.

Die im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen werden unter Rücksichtnahme auf die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt und beschlossen.

E. Satzungsbeschluss

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), § 7 der Gemeindeordnung (GO NRW), § 86 der Landesbauordnung (BauONRW) sowie der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihren jeweils gültigen Fassungen, wird die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Dreierwalder Damm“ der Stadt Hörstel, Hörstel, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.