



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0216 vom 22.12.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	25.01.2016	vorberatend
Stadtrat	03.03.2016	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Baugebiet An der Erholung"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 a BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 77 „Baugebiet An der Erholung“ der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Änderung von Grünfläche in eine Gewerbegebietsausweisung.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die südliche Grenze des Flurstückes 268 sowie deren Verlängerung in südöstlicher Richtung,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 10 sowie deren Verlängerung in östlicher Richtung,

im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 10.

Die angegebenen Flurstücke liegen in der Flur 56, Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 77 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass

- anstelle der Grünfläche ein Gewerbegebiet analog des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 77 bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes festgesetzt wird und

- die südwestliche Spitze des Geltungsbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wird.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Die im Bebauungsplan Nr. 77 rückwärtig gelegene Grundstücksfläche Flurstück 10, Flur 56, soll entsprechend der vorhandenen Gebietsausweisung im Bebauungsplan sowie der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 33 als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Hierdurch kann die Ansiedlung eines Kindergartens ermöglicht werden. Die Erschließung soll von der Schützenstraße aus erfolgen. Da hierfür auf einen Teilbereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Anlegung einer Zufahrt verzichtet wird, wird ein flächenmäßiger Ausgleich in der südwestlichen Spitze des Planbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat am 10.11.2015 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Die ebenfalls beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30.11.2015 bis 31.12.2015 mit folgendem Ergebnis statt:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 02.12.2015

Text der Stellungnahme:

Die Bundeswehr ist berührt, aber nicht betroffen, weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage liegt.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte 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:

Die baulichen Anlagen werden aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Thyssengas GmbH vom 27.11.2015

Text der Stellungnahme:

Am nord-westlichen Rand der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung LO7575 der Thyssengas GmbH.

Beigefügt erhalten Sie einen Leitungsplan im Maßstab 1:1000 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegung von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGB Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

1. dass unsere o.g. Gasfernleitung im Bebauungsplan nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,
2. in der textlichen Begründung auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,
3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleistungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die von uns überlassenen Unterlagen sind nur für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen, die zum Überfahren der Gasfernleitung getroffen werden müssen, werden mit der Thyssengas GmbH abgestimmt.

IHK Nord Westfalen vom 16.12.2015

Text der Stellungnahme:

Die textlichen Festsetzungen zum Planentwurf sehen Einzelhandelsbeschränkungen vor. Nur ausnahmsweise soll er im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig sein. Diese Festsetzung wird von uns begrüßt. Die Konstellation „Dienstleistungsbetrieb mit funktional zusammenhängendem Einzelhandel mit 250 m² Verkaufsfläche“ erscheint uns für die Realität nicht relevant. Wir regen daher an, statt des Begriffs „Dienstleistungsbetrieb“ besser „Handwerksbetrieb“ zu verwenden.

Der Planentwurf enthält Emissionsbeschränkungen dahingehend, dass nur ausnahmsweise Anlagearten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1994 zulässig sind. Begründet werden diese mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung. Da es sich dabei aber um Betriebswohnungen handelt, regen wir an, zu prüfen, ob die Emissionsbeschränkungen gelockert werden können. Anlagen der Abstandsklasse VII sollten generell und Anlagen der Abstandsklasse VI mit * ausnahmsweise zulässig sein.

Ergebnis der Prüfung:

Da diese Änderung nur für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 durchgeführt wird, werden die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Standes für diese Änderung beibehalten.

Westnetz GmbH vom 18.12.2015

Text der Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 27.11.2015 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die ungefähre Trasse der im Bereich und in der Nähe des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 12, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Eine Kopie der uns zugesandten Unterlagen haben wir an unsere Fachabteilung
DRW-T-SD Dokumentation
Florianstr. 15-21
44139 Dortmund

weitergeleitet, von der Sie zur vorhandenen Gashochdruckleitung eine gesonderte Stellungnahme erhalten.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlagen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn-Bundesamt vom 23.12.2015

Text der Stellungnahme:

Gegen die o.g. Bebauungspläne habe ich keine Bedenken, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden (Fachplanungsvorbehalt).

Ergebnis der Prüfung:

Die vorhandenen Bahnanlagen werden nicht beeinträchtigt.

Westnetz GmbH Dortmund vom 04.01.2016

Text der Stellungnahme:

Mit Ihrem Schreiben vom 27. November 2015 unterrichten Sie unser Regionalzentrum Ems-Vechte in Nordhorn über verschiedene Bauleitverfahren.

Im Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des BP 77 "An der Erholung" verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Stadtwerke Ochtrup GmbH.

Die Betriebsführung wurde der Westnetz GmbH, Dortmund übertragen. Zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der vorhandenen Erdgashochdruckleitung (L.-Str. 7862) der Stadtwerke Ochtrup, wurde uns deshalb der Vorgang zugeleitet.

Die Leitung ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) mit einem Schutzstreifen von 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) in dem entsprechenden Eigentümergrundbuch gesichert. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Das Lagern von Mutterboden, sonstigem Bodenabtrag oder Materialien ist im Schutzstreifen nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls nicht zulässig. Dies betrifft gleichermaßen die geplante Erschließung des Baugrundstückes, ausgehend von der Schützenstraße.

Die Hochdruckleitung wird durch unseren Mitarbeiter, Herr Lürwer, Tel. 02553/72097-215 oder 172-2762025 betreut. Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich sind ohne örtliche Abstimmung mit uns nicht erlaubt.

Die Leitung ist entsprechend § 9 Nr. 13 Baugesetzbuch im Bebauungsplan dargestellt, weiterhin übersenden wir Ihnen einen aktuellen Bestandsplan zum internen Gebrauch.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauarbeiten im Schutzstreifen werden mit dem zuständigen Mitarbeiter abgestimmt.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 05.01.2016

Text der Stellungnahme:

Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.

Hinweis: Werden Kompensationsmaßnahmen im oder am Wald geplant, bitte ich Sie, das Regionalforstamt Münsterland erneut zu beteiligen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 genannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung von Gewerbegebieten dient auch den künftigen Generationen.

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 genannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Anmerkung der Verwaltung:

Der vollständige Bebauungsplan sowie die Begründung sind der Vorlage im Internet beigelegt. Auf den Versand in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet.

Im Auftrage:

Korten