



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0219 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

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Baugebiet südlich der Fichtenstraße"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 Abs. 2 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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Baugebiet südlich der Fichtenstraße" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Änderung des Geh- und Leitungsrechtes in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Flur 55, Flurstücke 85 - 87, Gemarkung Ochtrup.

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

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 311, 312, Flur 54 und Flurstück 950, Flur 66,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 303, 299 und 296, Flur 54,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 35, Flur 54 einschließlich Verlängerung Richtung Westen,

im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 351, 350 und 314 einschließlich der südlichen Verlängerung bis zum Flurstück 350, eine parallele Linie im Abstand von 3,00 m zur Südgrenze des Flurstückes 311 und eine parallele Linie im Abstand von 14 m zur Westgrenze des Flurstückes 312, Flur 54.

Die angegebenen Flure und Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 zur Erweiterung des Geh- und Leitungsrechtes zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke Flur 55, Flurstücke 85 – 87, Gemarkung Ochtrup, zugestimmt. Diese benannten Flurstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 im sog. nicht beplanten Innenbereich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist zu den Flurstücken ein Geh- und Leitungsrecht aus, so dass die Grundstücke derzeit für den Fahrverkehr nicht erschlossen und somit nicht bebaubar sind. Durch die Änderung in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

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

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.

Deutsche Bahn AG vom 15.12.2015

Text der Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb schon frühzeitig ausschließen zu können, bitten wir um weitere Beteiligung im Verfahren.

- Durch die Eisenbahnbetriebe und die Einhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Beleuchtungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei konkretisierten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue/prüfbare Pläne, Querschnitte) sind bei der DB Immobilien in Köln einzureichen.
- Bei der Planung der Zufahrt ist zu beachten, dass ein Mindestabstand von ≥ 25 Meter zum BÜ eingehalten wird. Hier ist die RIL 815 zu beachten, die die Räumstrecke/Aufstelllänge regelt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedingungen/Auflagen und Hinweise werden beachtet.

IHK Nord Westfalen vom 21.12.2015

Text der Stellungnahme:

Die Planung ermöglicht die Nachverdichtung eines Wohnbereiches östlich der Eichenstraße. Westlich benachbart befindet sich ein Kraftfutterwerk. Dessen Emissionen und auch die anderer Gewerbebetriebe werden in der vorliegenden Planung nicht dargestellt. U.E. sind sie aber abwägungsrelevant, weil durch die ermöglichte Wohnbebauung der Bestandsschutz der Firmen berührt werden könnte.

Wir regen daher an, die auf durch die Planänderung hinzubaubare Wohnnutzung einwirkenden Immissionen näher zu betrachten und in die Planung einzubeziehen.

Ergebnis der Prüfung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Bebauung von rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen ermöglicht, die im sogenannten nicht verplanten Innenbereich liegen. Die Bebauung dieser Flächen unterliegt somit dem „Anpassungsgebot“ an die vorhandene Bebauung. Der Bestandsschutz der Firmen wird hierdurch nicht beeinträchtigt, zumal Wohnbebauung schon deutlich näher angrenzend an diese Firmen vorhanden ist.

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.

Stadtwerke Ochtrup vom 29.12.2015

Text der Stellungnahme:

Die Regenkanalisation in der Eichen- bzw. Fichtenstraße ist bereits ausgelastet, so dass dort keine zusätzlichen Flächen angeschlossen werden können. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Grundstücke Flur 55, Flurstück 85- 87 über die Eichenstraße für den Fahrverkehr erschlossen somit bebaubar werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass insbesondere die Niederschlagsentwässerung der vorgenannten Grundstücke wie bisher vollständig in Richtung Schützenstraße erfolgen muss. Hierzu sind bei einer Bebauung ggf. Leitungsrechte auf den Flurstücken einzutragen und evtl. zusätzliche kostenpflichtige Anschlüsse an den Regenwasserkanal in der Schützenstraße erforderlich.

Die häuslichen Abwässer der vorgenannten Grundstücke können wahlweise dem jeweiligen Schmutzwasserkanal in der Eichenstraße oder der Schützenstraße zugeführt werden.

Für den Versorgungsbereich erheben wir zur o.g. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 keine Bedenken oder Anregungen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagsentwässerung kann zur Schützenstraße hin erfolgen.

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:

Keine Auswirkung, da die Fläche bereits versiegelt ist.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Für nachfolgende Generationen werden Bauplätze geschaffen.

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: