



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0340 vom 03.08.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	02.09.2020	vorberatend
Stadtrat	17.09.2020	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn"

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn" 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 Reduzierung der Fläche für Bahnanlagen bei gleichzeitiger Ausweisung als Gewerbegebiet sowie die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen.

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

Im Norden: durch den Gausebrink tlw.,

Im Osten: durch die Kard.-von-Galen-Straße tlw. und die Bahnhofstraße tlw.,

Im Süden: durch die Fläche für Bahnanlagen tlw.,

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 133 und 5 sowie die Fläche für Bahnanlagen tlw.,

Der Bebauungsplan Nr. 48 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass

- die Fläche für Bahnanlagen reduziert wird und diese Flächen als Gewerbegebiet entsprechend den angrenzenden Gewerbegebieten ausgewiesen wird und

- die textliche Festsetzung in Bezug auf betriebsbezogenes Wohnen dahingehend geändert wird, dass es allgemein zulässig ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 zugestimmt, damit ein Betriebsleiterwohnhaus realisiert werden kann. Im zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist betriebsbezogenes Wohnen nur zulässig, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass ein betriebsbezogenes Wohnen notwendig ist. Auf diese Einschränkung soll verzichtet werden, da insbesondere für Betriebsleiter und Betriebsinhaber wegen der engen Bindung an den Betrieb eine Wohnnutzung sinnvoll ist, auch wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erforderlich macht.

Gleichzeitig soll die Ausweisung der Fläche für Bahnanlagen an die heutigen Eigentümerverhältnisse angepasst und somit reduziert werden. Die im privaten Eigentum befindlichen Flächen werden entsprechend den angrenzenden Ausweisungen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat ebenfalls einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 24.09.2018 bis zum 24.10.2018 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Telekom Deutschland vom 27.09.2018

Text der Stellungnahme:

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 5. Änderung des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet zwischen Gau-sebrink und Bundesbahn" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. 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 Bebauungsplanes 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.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden."

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

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

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter trassenauskunft-kabel.telekom.de <<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>>

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn-Bundesamt vom 09.10.2018

Text der Stellungnahme:

Ihr Schreiben ist am 27.09.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Gegen den o.g. B-Plan habe ich keine Bedenken, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden (Fachplanungsvorbehalt). Auch „ehemalige Bahnstrecken“ sind bis zu ihrer Freistellung nach § 23 AEG Bahnanlagen im Sinne des Gesetzes. Ich gehe davon aus, dass Sie dies berücksichtigen.

Eigene Planungen führt das Eisenbahn-Bundesamt als Planfeststellungs- und Aufsichtsbehörde nicht durch.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 17.10.2018

Text der Stellungnahme:

Zu dem o.g. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Ich weise darauf hin, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung im Plangebiet, die Anfertigung einer Artenschutzprüfung durch ein Fachbüro auf Grundlage einer Kartierung oder einer Potenzialanalyse erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall ist voraussichtlich eine Kartierung der Reptilien (Zauneidechse) notwendig. Die übrigen Tiergruppen können ggf. über eine Potentialanalyse berücksichtigt werden. Nach einer ersten Ortsbegehung durch den faunistischen Fachgutachter wird empfohlen, den Kartierungsbedarf und -umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung aus den Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG ergibt. Gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Änderung eines Bebauungsplanes eine ASP durchzuführen.

Auskunft erteilt Herr Steiner, Tel.: 02551/69-1426

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Im Änderungsbereich des B-Planes befinden sich folgende Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen: Heizöllager der Fa. Köllmann (17-58) und ehem. Kohlenhandlung Zurloh (17-59), Am Bahnhof sowie Textilwerke Ross, Am Bahnhof 4 (17-82) und Fa. Schubert, Gausebrink 41 (17-110). Für das Heizöllager und die Kohlenhandlung wurde 1998 im Auftrag der Deutschen Bahn eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt. Gravierende Bodenverunreinigungen sind nicht zu vermuten. Die Bodenuntersuchungen im Bereich des Heizöltanks ergaben keine Verunreinigungen. Für die Standorte „Textilwerke Ross“ und „Rohrleitungsbau Schubert“ liegen keine Analytikerberichte zu Bodenuntersuchungen vor.

Ergebnis der Prüfung:

Die Artenschutzprüfung und die Kartierung der Reptilien wurden erstellt, mit dem Ergebnis, dass keine Reptilienarten festgestellt wurden. Dem Kreis Steinfurt wurden die Gutachten zur abschließenden Prüfung vorgelegt.

Die Hinweise zum Bodenschutz/zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 01.07.2020

Text der Stellungnahme:

Folgende Hinweise und Anregungen aus der Sicht des Artenschutzes werden zu der o.g. Planung ergänzend vorgetragen:

Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen die Baumaßnahmen inklusive der Baufeldfreimachung nur vom 15. August bis 01. März beginnen. Angrenzende Gehölzstrukturen sind durch einen Bauzaun vor Beschädigungen zu schützen. Gehölzarbeiten sind nur in der gemäß § 39 BNatSchG gesetzlich geregelten Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Zum Schutz der Fledermäuse empfehle ich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

Darüber hinaus wird zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen in der Artenschutzprüfung empfohlen, größere Bäume (BHD > 30 cm) außerhalb des Änderungsbereichs festzusetzen.

Ergebnis der Prüfung:

Die ergänzenden Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG vom 19.10.2018

Text der Stellungnahme:

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

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Bebauungsverfahren, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:

- Bei konkreten Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zu Bahnliegenschaften ist die Beteiligung der Deutschen Bahn AG unausweichlich. Wir bitten daher um Beteiligung im Rahmen der Bauantragsstellung unter der im Briefkopf genannten Adresse.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Gefahr der Beeinflussung hinzuweisen. Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung jeder Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage vom 20.09.2018

Text der Stellungnahme vom 15.10.2018

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt durch die o.g. Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines bereits bebauten Bereiches im Rahmen der gemeindlichen Zielvorstellung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu steuern.

Der Regionalplan Münsterland legt für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes zeichnerisch einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Zudem verläuft die Schienenstrecke Münster-Enschede durch den Planungsraum. Diese ist im Regionalplan als Schienenweg vorwiegend für den überregionalen Verkehr zeichnerisch festgelegt. Durch die Festlegung im Regionalplan ist diese Bahnstrecke ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Bauleitplanungen im Bereich der Schienentrasse haben dies entsprechend zu beachten.

Der Inanspruchnahme von Eisenbahnstrecken kann daher nur zugestimmt werden, sofern eine uneingeschränkte Nutzung durch den Schienenverkehr möglich bleibt. Hierbei sind auch Planungen der Verkehrsunternehmen bzw. Aufgabenträger zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Stellen bei der Deutschen Bahn AG und der Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Münsterland sind zu beteiligen.

Nach Vorlage der entsprechenden Stellungnahmen kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Deutsche Bahn AG und der Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Münsterland sind beteiligt worden. Die Stellungnahmen sind der Bezirksregierung für die abschließende Stellungnahme vorgelegt worden.

Ergebnis der erneuten landesplanerischen Anfrage vom 29.07.2020

Text der Stellungnahme vom 14.08.2020:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt u.a., durch die Änderung des Bebauungsplanes bislang festgesetzte Flächen für Bahnanlagen in Gewerbegebiet zu ändern mit Schreiben vom 15.10.2018 habe ich zur Berücksichtigung der Bahnbelange Ihnen mitgeteilt, dass entsprechende Stellen bei der Deutschen Bahn AG und der Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Münsterland zu beteiligen sind.

Nach mir nun von der Stadt Ochtrup die eingegangenen Stellungnahmen vorliegen, bestätige ich Ihnen, dass die o.g. Bebauungsplanänderung (Stand: September 2018) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Hinweise der Beteiligten sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen unter dem Untersachkonto 61000.65000 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

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