Stadt Ochtrup
Der Bürgermeister
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2019/0144 vom 03.08.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	02.09.2020	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 61 "Sport- und Freizeitgelände südwestlich des Gausebrinks" der Stadt Ochtrup, Teilbereich I
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen billigt den vorliegenden Planentwurf mit den nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Änderungen und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sport- und Freizeitgelände südwestlich des Gausebrinks“, Teilbereich I, nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

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

im Norden: durch die nördliche und teilweise östliche Grenze des Flurstückes 543, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 553, 305, 306, teilweise die westliche und die nördliche Grenze des Flurstückes 332, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 239, 547, 546 und 547,

im Osten: durch die Straßen Gausebrink tlw. und Witthagen tlw.,

im Süden: durch die Bahnlinie Münster-Gronau tlw.,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 128 tlw..

Die angegebenen Straßen und Flurstücke liegen in den Fluren 35 und 37 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Artenschutzprüfung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und nur den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 betrifft, wird zunächst der östliche Teilbereich fortgeführt (= Teilbereich I), um die Planungen des Investors nicht zu verzögern.

Die Beteiligung hat in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.06.2019

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 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 61 "Sport- und Freizeitgelände" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen 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 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 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<Planauskunft.West1_AT_telekom_DOT_de> oder im Internet unter trassenauskunft-kabel.telekom.de<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/>

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG vom 24.06.2019

Text der Stellungnahme:

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

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen auf dem Bahnbetrieb:
  - 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 sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue/prüfbare Pläne, Querschnitte etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht, einzureichen.
- Bei Planungen ist folgendes zu berücksichtigen:
  - Die Tiefe der Ausschachtungen für Fundamente etc. müssen außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrsflächen liegen.
  - Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten
  - Bei der Planung von Zufahrten in der Nähe von Bahnübergängen gilt:
    Die Zufahrt ist in einem Mindestabstand von ≥ 25 Metern zum Bahnübergang (BÜ) zulässig. Hierzu ist die Richtlinie (RIL 815) zu beachten, die die Räumstrecke/Aufstelllänge regelt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und aufgenommen.

Westnetz, Bad Bentheim, vom 25.06.2019

Text der Stellungnahme:

In Bezug auf die 95. Änderung des FNP und des Bbpl. Nr. 61 (Sport- und Freizeitgelände) gilt es jedoch bei Tiefbauarbeiten Rücksicht auf ein Steuerkabel zu nehmen.

Die ungefähre Lage des im Bereich des Plangebietes verlaufenden Steuerkabels entnehmen Sie bitte dem anhängenden Bestandsplan-Auszug.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Steuerkabel liegt innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechtes.

IHK Nord Westfalen vom 26.05.2019

Text der Stellungnahme:

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 23.05.2019 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Im Bestand ist ein Areal für GE-Flächen nach § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Durch die Planungen werden diese Flächen zukünftig nicht mehr zu gewerblichen Zwecken nutzbar sein. Aus diesem Grund fordern wir ein dynamisches Flächenmanagement: Wegfallende Gewerbliche Baufläche muss an einem anderen Standort ersetzt werden, damit eine ausgeglichene Bilanz erhalten bleibt. Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass durch die Planungen Erweiterungsoptionen für die bestehenden Betriebe am Standort verhindert werden.

Die Steuerung des Einzelhandels im Planareal im Sinne des Ochtruper Einzelhandelskonzepts begrüßen wir ausdrücklich. Mit Blick auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche halten wir den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten im Gewerbegebiet für zielführend.

Bezüglich der „Ochtruper Liste“ regen wir an, diese in den Festsetzungen mit einem Datum zu versehen.

Hinsichtlich der Ausnahmen des Einzelhandelsausschlusses soll der sog. Annex-Handel festgesetzt werden. Wir schlagen diesbezüglich folgende Formulierung vor:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von in diesem Gebiet ansässigen Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Zulässig sind nur solche Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige Nutzung ausgeübt wird.

Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche auf 250 qm sehen wir kritisch, da konkret dargelegt werden muss, dass es sich um einen in der Gemeinde real existierenden Betriebstyp handelt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung

(u.a. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 17.05.2017, AZ 2K 51/15; OVG Sachsen, Urteil vom 09.02.2016, AZ 1A 415/13).

Im Weiteren regen wir an die Festsetzungen zu den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu hinterfragen. Gewerbegebiete dienen nach § 8 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das betriebsbezogene Wohnen ist im Gewerbegebiet also immer ein Ausnahmetatbestand. Nach unserem Dafürhalten sollte der Fokus im Sinne einer Sicherung und Entwicklung eines Gewerbestandortes im Gemeindegebiet daher auf der Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen liegen, Wohnnutzungen sollten an anderer Stelle berücksichtigt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.

Da ein bilanzieller Ausgleich mit einer Flächengröße von ca. 22.000 m² gewerblicher Fläche nicht realisierbar ist, wird die Festsetzung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche beibehalten und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, zumal sportlichen Zwecken dienende Anlagen im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

Die „Ochtruper Liste“ wird mit Datum versehen und die Formulierung für den sog. Annex-Handel wird übernommen. Der Anregung, betriebsbedingtes Wohnen nicht zuzulassen, wird gefolgt.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 25.06.2019

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen/agrarstrukturellen Bedenken entgegen.

Zur Kompensation erfolgt der Hinweis, dass durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile erwachsen dürfen. Diese könnten resultieren aus Schattenwurf bei Anpflanzungen oder Entwicklungshemmnissen bei Betriebserweiterungen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 26.06.2019

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Ich weise darauf hin, dass im Nordosten auf dem im Plangebiet liegenden Grundstück Gemarkung Ochtrup, Flur 37, Flurstück 545 eine Kompensationsmaßnahme (Anpflanzung von 11 Eichen, bilanziell 550 m²) aus dem Baugenehmigungsverfahren Az. 63-870-1123.2009 des Grundstückseigentümers verortet ist.

Ich bitte, dies im weiteren sowie dem verbindlichen Bauleitplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anpflanzung der Bäume wird im Bebauungsplan, Teilbereich II, ausgewiesen.

Straßen NRW vom 24.06.2019

Text der Stellungnahme:

Zu dem o.g. Planungsvorhaben nehme ich aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken bezüglich der Planvorhaben. Die Erschließung der Sportflächen soll über die rückwärtig gelegenen Stadtstraßen „Am Laukreuz“ und „Witthagen“ zur L 582 (Gausebrink) hin erfolgen.

Hinweis:
Als Anlage sind Fotos beigefügt. Die Fotos zeigen eine „Wegeverbindung“, die von der L 510 bis an die Grenze des Bebauungsplanes heranreicht. Einer darüber möglichen Anbindung an die L 510 (Gronauer Straße) kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Gronauer Straße nicht zugestimmt werden.

Weitere Anregungen werden von hier im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgetragen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anbindung an die Gronauer Straße ist nicht geplant; der Bereich nördlich der Straße Am Laukreuz wird aus der Planung herausgenommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 25.06.2019

Text der Stellungnahme:

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sport- und Freizeitgelände“ merken wir folgendes an:

- Das im Planbereich liegende Gewässer Nr. 1330 des Unterhaltungsverbandes Horner Bach ist aufgrund der geplanten Nutzung zu verrohren. Dafür sollte ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan dargestellt werden. Gegebenenfalls ist der betroffene Gewässerabschnitt aufzuheben (siehe beigefügter Ausschnitt aus der Gewässerkarte).
- Im Planbereich sind stadtwerkeeigene Versorgungsleitungen verlegt. Für den weiteren Betrieb der Versorgungsanlagen (10kV-Kabel/Gasleitung/LWL-Speedpipe) ist eine dingliche Sicherung erforderlich.
  Die Anlagen dürfen nicht überbaut werden (Schutzstreifen 5 m) sowie müssen jederzeit durch Mitarbeiter der Stadtwerke Ochtrup oder beauftragte Dritte zugänglich sein (siehe beigefügte Planskizzen Gas/Strom/Speedpipe mit markierten Leitungen).

Ergebnis der Prüfung:

Die Versorgungsleitungen und das Gewässer werden durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den Teilbereichen I und II gesichert.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Artenschutzvorprüfung und ein Umweltbericht einschließlich Ökobilanz erstellt, in dem Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die Realisierung eines zentralen Sport- und Freizeitgeländes sichert nicht nur Arbeitsplätze für die künftigen Generationen, sondern trägt auch dazu bei, das Freizeit- und Sportangebot für alle Generationen in seiner Vielfältigkeit beizubehalten bzw. auszuweiten.

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