



ÖFFENTLICH

DN.: 2019/0058 vom 23.04.2019

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	13.05.2019	vorberatend
Stadtrat	04.07.2019	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 L "Gewerbe- und Industriegebiet zwischen B 54/Hauptstraße und Eichendorffallee"
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. 44 L "Gewerbe- und Industriegebiet zwischen B 54/Hauptstraße und Eichendorffallee" 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 Erweiterung der überbaubaren Fläche. In diesem Zusammenhang werden die derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 45 L liegenden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 L integriert.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und umfasst die Flurstücke 313, 314, 315, 316 sowie die Straße Am Langenhorster Bahnhof teilweise, Flur 74, Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 44 L soll in der Weise geändert werden, dass die überbaubare Fläche entlang der Stichstraße Am Langenhorster Bahnhof bis auf 5,00 m an die Verkehrsfläche erweitert wird.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Diese Beteiligung hat in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.02.2019

Text der Stellungnahme:

Durch die die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

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

Sollten 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:

Nach den Festsetzungen im Bauleitplan können Gebäude eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Telekom Deutschland GmbH vom 27.02.2019

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 die vorgelegte 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44L "Gewerbe- und Industriegebiet zwischen B 54/Hauptstraße und Eichendorfallée" 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.

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.

IHK Nord-Westfalen vom 14.03.2019

Text der Stellungnahme:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 L, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 07.02.2019 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken hinsichtlich der geplanten planungsrechtlichen Änderung, um einen Anbau an die bestehende Lagerhalle zu realisieren.

Hinsichtlich der neu hinzugekommenen „Annex-Regelung“ schlagen wir vor, diese in ihrer Form zu modifizieren bzw. weiter zu präzisieren. Wir regen folgende Formulierung an:

„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 auch nur 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 stehen. Eine solche Verkaufsstelle ist als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen.“

Die Feststellung kann ggf. noch um den Hinweis „... nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind“ ergänzt werden, wenngleich dies in der Rechtsprechung durchaus auch unterschiedlich bewertet wird (z.B. OVG NRW, Urteil vom 19.08.2015, Az.: 7 D 108/04.NE).

Gerne geben wir noch den Hinweis, dass die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung, die bereits im Zuge der 4. Änderung in 2004 aufgenommen worden sind, nicht mehr im Einklang mit den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2012 stehen. Im Einzelhandelskonzept heißt es: „Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.“

Der Regionalplan Münsterland weist für das Plangebiet zudem einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um Gewerbegebiete ausschließlich für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern, könnte daher der Einzelhandel generell nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Ansonsten entsprechen die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels aus dem Jahre 2004 nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung. Vielmehr sind die Sortimente mit Verweis auf die örtliche Sortimentsliste der Stadt Ochtrup als Negativliste konkret und abschließend aufzulisten. Wir regen daher nachfolgende Formulierung an:

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Haupt-, Neben- und Randsortimenten gemäß „Ochtruper Liste“ vom 27. September 2012 unzulässig.“

Im Anschluss wäre dann die Ochtruper Sortimentsliste mit den nachversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aufzuführen.

Abschließend geben wir den weiteren Hinweis, dass auch die Verkaufsflächenbegrenzung auf maximal 250 qm bei dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung nicht rechtssicher ist. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht zwar eine Differenzierung nach Unterarten von Nutzungen. Dies erfordert jedoch eine besondere städtebauliche Begründung auf Grundlage der konkreten Planungssituation. Zudem muss erkennbar sein, dass mit der Festsetzung ein bestimmter Typ von baulichen Anlagen erfasst wird, den es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. Die bloße Verkaufsflächenbegrenzung enthält damit keine Umschreibung eines bestimmten Betriebstyps. Generell unbedenklich ist ein Anknüpfen an die in der BauNVO typisierend festgelegten Größe der Großflächigkeitsschwelle.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da in diesem Planverfahren lediglich eine Änderung für ein einzelnes Grundstück vorgenommen wird, ist es sinnvoller, die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltende Annex-Regelung erst im Rahmen einer Überarbeitung des gesamten Geltungsbereiches zu ändern.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten