Stadt Ochtrup
Die Bürgermeisterin
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0174 vom 05.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.05.2022	vorberatend
Stadtrat	23.06.2022	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Baugebiet östlich der Metelener Straße und südlich der Feldstraße"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß der § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Baugebiet östlich der Metelener Straße und südlich der Feldstraße" 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 des Gewerbegebietes.

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

Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 342 und den Kuhrietsbach tlw.,

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 252 und 251,

im Süden durch die Wegeparzelle Flurstück 357 tlw.,

im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 373, 337, 334 und 342.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 54, Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Ergebnis der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.09.2021 bis 29.10.2021:

Eisenbahn-Bundesamt vom 29.09.2021

Text der Stellungnahme:

Ihre Schreiben sind am 22.09.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und werden hier unter dem o.g. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung 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 berühren.

Der Bebauungsplan sollte unter der Bedingung aufgestellt werden, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Anderenfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o.g. Fläche erteilt die DB-Services Immobilien GmbH in Köln.

Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten. Bei den an das Vorhaben angrenzenden Flächen mit Eisenbahnbetriebsanlagen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die mit der Planung kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls die DB Netz AG äußern. Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:

- Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes und oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabständen für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung etc. sind von den Infrastrukturbetreibern bzw. von der DB Immobilien anzugeben.
- Die Tiefbauarbeiten erfolgen mutmaßlich im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen. Für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise gelten dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst. Sofern nicht geschehen, ist ein vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannter Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke ge-

planten Bauwerks hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.

Ergebnis der Prüfung:

Im oder angrenzend an den Planbereich sind keinerlei Bahnanlagen vorhanden. Die allgemeine Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 15.10.2021

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. Bebauungsplanänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches zum B-Plan Nr. 6 ist das bisher eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ochtrup beizubehalten und des Weiteren bis an die Ostgrenze des Änderungsbereiches heranzuführen. Der Abstand zwischen der parallel zum Leitungsrecht verlaufenden Baugrenze sollte auf 3 m vergrößert werden (siehe beigefügte Lageskizze). In dem genannten Bereich verläuft ein offener Graben, welcher der Niederschlagsentwässerung dient (Zulaufgraben zum Regenrückhaltebecken Kuhrietsbach).

Ansonsten erheben wir keine Bedenken oder Anregungen zum o.g. Bebauungsplan.

Ergebnis der Prüfung:

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Plan ausgewiesen und der Abstand der Baugrenze auf 3,0 m vergrößert.

Westnetz vom 15.10.2021

Text der Stellungnahme:

Ich komme zurück auf Ihr Antwortschreiben vom 17.09.2021, in dem Sie uns um eine Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanverfahren bitten. Ihre Planentwürfe wurden in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, da unsere Versorgungsleitungen von den Planänderungen nicht betroffen sind.

Am südlichen Rand des Plangebietes betreiben wir ein Steuerkabel. Die ungefähre Trasse entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk (Netzdaten Strom). 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.

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

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 03.11.2021

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft
Hinweis:
Für das Baugebiet östlich der Metelener Str. liegt kein aktueller Entwässerungsplan vor. Da der Bereich in Richtung des bestehenden Regenrückhaltebeckens (RRB) Kuhrietsbach entwässert, muss nachgewiesen werden, dass das RRB für die Erweiterung des Einzugsgebietes ausreichend bemessen ist. Außerdem ist zu prüfen, ob für die Gewerbeflächen eine Regenklärung erforderlich ist. Herr Ratering von den Stadtwerken wurde bereits informiert.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Punkt 12 „Sonstiges“ der Begründung ist bzgl. Altlasten wie folgt zu ändern:
Das Grundstück Gemarkung Ochtrup, Flur 54, Flurstück 337 (ehemals Flurstücke 79 und 81 tlw.) ist als „ehemalige Gärtnerei Wilpers“ im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter lfd. Nr. 17-102 registriert. Ein möglicher Bodenbelastungsverdacht ergibt sich aus dem langjährigen Einsatz von Pestiziden, den im Zuge der in 2007 durchgeführten historischen Erkundung festgestellten Abfallablagerungen und zeitweise erfolgten Abfallverbrennungen sowie den Geländeauffüllungen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 18.01.2007 zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist „bei künftigen Eingriffen in den Oberboden jedweder Art… für die Grundstücke Gemarkung Ochtrup, Flur 54, Flurstücke 79, 81 …. aufgrund der gewerblichen Vornutzung im Vorfeld der Eingriffe eine Gefährdungsabschätzung durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter), der über die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit verfügt, durchzuführen. Der jeweilige Untersuchungsumfang der Gefährdungsabschätzung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.“

Ergebnis der Prüfung:

Wasserwirtschaft
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Der Punkt 12 der Begründung ist entsprechend der Stellungnahme geändert worden.

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022:

Das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung ist als Anlage beigefügt.

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 benannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie die Kosten für etwaige Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes ist für die Entwicklung vorhandener Gewerbebetriebe kommt allen Generationen zugute.

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