



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0121 vom 22.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	16.12.2021	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

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

hier: a) Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 25.02.2021 für den Teilbereich I

b) Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

a)

Entsprechend den Beratungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung vom 15.09.2021 wird der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, Teilbereich I, vom 25.02.2021 aufgehoben.

b)

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Änderung von Gewerbegebiet in Urbanes Gebiet.

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

Im Norden durch den Gausebrink tlw.,

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 132, 133, 5 und 20,

im Süden durch die Bahnlinie Münster – Gronau tlw.,

im Westen durch die Straße Witthagen tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 35 der Gemarkung Ochtrup.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 11.03.2020:

Thyssengas GmbH vom 11.02.2020

Text der Stellungnahme:

Am nördlichen sowie am westlichen Rand der im Betreff genannten Bauleitplanung verlaufen die o.g. Gasfernleitungen L07378 und L07385 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie unsere Bestandspläne im Maßstab 1:1000 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1 :2500.

Die Gasfernleitungen liegen innerhalb eines Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen –und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.
2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.
Sie sollen 0,4 m bei Kreuzungen

und in kurzen Abständen 1,0 m bei Parallelführungen
nicht unterschreiten.

Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.

4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30 \text{ mm/sec}$. Überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder eingezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.
5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.
7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen
8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
12. Zusätzliche Auflage
Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitungen L07378 und L07385 im Flächennutzungsplan nachrichtlich und im Bebauungsplan inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt werden,
2. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,
3. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
4. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses dürfen nur zu Planungszwecken verwandt werden, eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gasfernleitungen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich und im Bebauungsplan inklusive Schutzstreifen als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Die Thyssengas GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, vom 12.02.2020

Text der Stellungnahme

Durch die oben genannte 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. untergeordnete Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m nicht übersteigen.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in dem Einzelfall mit die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Deutsche Bahn AG vom 18.02.2020

Text der Stellungnahme:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Da die Überplanung durch die Bauleitplanung mit der Zweckbestimmung der Fläche vereinbar ist und es sich somit um eine bahnverträgliche Überplanung handelt, stimmen wir den Festsetzungen auf den Bahnflächen zu.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.

Gegen das o.g. Vorhaben in diesem Verfahrensschritt -Einholung von Stellungnahmen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB- äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die weitere Planung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme zu beachten:

Im Bereich der Bauleitplanung sind Grundstücke der DB mit einbezogen.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen

zwingend vorgeschrieben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

An der Strecke 2014 Münster -Gronau wird zzt. der Pilot für den Breitbandausbau gefahren. Hierzu werden Funkmasten entlang der Strecke installiert. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschoöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Eisenbahn-Bundesamt ist direkt am Verfahren beteiligt worden. Ein Lärmschutzgutachten ist für den Planbereich erstellt worden; entsprechende

Lärmschutzmaßnahmen sind festgesetzt worden.

Straßen NRW vom 05.03.2020

Text der Stellungnahme:

Durch die Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass zukünftig in den Plangebieten neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung möglich wird.

Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Flurstückes 5 und ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 154 sollen über eine neue öffentliche Anbindung an die L 510 erfolgen. Ich rege an, zur Klarstellung im B-Plan die dafür vorgesehenen Flurstücke Nr. 132 und 133 als Verkehrsfläche darzustellen.

Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anbindung des Plangebietes der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ochtrup und der Regionalniederlassung Münsterland auf der Grundlage eines Ausbauentwurfes erforderlich ist.

Hierfür bitte ich, rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Planunterlagen nach vorheriger Detailabstimmung hier einzureichen.

Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten für die Anbindung gemäß § 34 Abs. 1 StrWG NRW von der Stadt Ochtrup zu tragen sind.

Im Einmündungsbereich der neuen Anbindung in die L 510 bitte ich, Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06, Abschnitt 6.3.9.3) einzutragen und festzusetzen. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitigen Benutzungen von mehr als 0,80 m – von der Fahrbahnoberkante gemessen – dauernd freizuhalten.

Weiterhin weise ich vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 510 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorzutragen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Flurstücke vorgesehenen Flurstücke werden als Verkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt und im Einmündungsbereich in die L 510 werden Sichtdreiecke festgesetzt.

Stadtwerke Ochtrup vom 09.03.2020

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 48 keine Bedenken oder Anregungen.

Wir beantragen seitens der Stadtwerke Ochtrup zur Sicherstellung der Versorgung die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Breite von 7,00 m (siehe beigefügte Planskizze). Des Weiteren weisen wir auf eine vorhandene Versorgungsleitungstrasse entlang der westlichen Plangebietsgrenze hin.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zur Sicherstellung der Versorgung ausgewiesen.

Eine Tochter für einen Anlieger des Gausebrinks mit Datum vom 03.03.2020

Text der Stellungnahme:

Ich vertrete die Interessen meines Vaters XX in Bezug auf die o.g. Bebauungsplanänderung. Er ist Eigentümer des Flurstückes Y (Gausebrink Z).

In dem geänderten Bebauungsplan ist auf der südlichen Seite des Flurstückes Y ein Streifen von 5 m für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dieser Streifen ist aktuell auf einer Breite von ca. 2,5 m mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dient als Einfriedung des Grundstückes. Es ist momentan nicht beabsichtigt, diesen Streifen zu ändern. Gerne darf dieses in dem neuen Bebauungsplan entsprechend festgehalten werden.

Daher bitten wir Sie, den Schutzstreifen in der Bebauungsplanänderung den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:

Zum Erhalt der vorhandenen Anpflanzungen ist es erforderlich, auch den Wurzelbereich zu schützen. Somit wird das Erhaltungsgebot mit einer Breite von 5,00 m beibehalten.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 23.03.2020

Text der ersten Stellungnahme:

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

Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird angeregt, die gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen sind. Des Weiteren wird angeregt, die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) auszuschließen.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich die Bodenbelastungsverdachtsfläche „EMG Markengetränke Vertriebs-GMBH & Co.KG, Gausebrink 71“ (Lfd. Nr. 17-39). 1997 wurden im Bereich der Werkstatt, der Tankstelle, des Waschplatzes und der Lackiererei Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte Gehalte in der Bodenluft an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) im Umfeld des Benzintanks festgestellt; der Tank wurde im Beisein des Sachverständigen ordnungsgemäß stillgelegt und ausgebaut. Die ehemalige Dieseltankstelle wurde in diesem Zusammenhang nicht untersucht.

Außerdem bitte ich, im Plan Nr. 3.0 Altlasten entsprechend anzupassen.

Text der zweiten Stellungnahme:

Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird angeregt, die gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen sind. Des Weiteren wird

angeregt, die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) auszuschließen.

Immissionsschutz

Es wird angeregt, die Machbarkeit der angedachten Änderung von genutzten Bestands-Gewerbeflächen in ein urbanes Gebiet mit einer schalltechnischen Prognose zu erläutern.

Begründung:

In dem westlichen Geltungsbereich ist die bestandsgenehmigte Fa. Wischemann Kunststoffe angesiedelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dort aus 2014/16 neben Lagerflächen und Büroräumen auch ein Produktionsbereich zur Kaschierung von Styroporplatten genehmigt.

Schalltechnisch relevant ist dabei insbesondere, dass der Betriebsbereich und insbesondere die Fahr- und Bewegungsflächen der Fa. Wischemann zu dem angedachten MU durch eine langgestreckte Halle (Gausebrink 68) abgegrenzt wird.

Es sollte daher im weiteren Verfahren und in der gutachterlichen Schallschutzprognose mitberücksichtigt werden, ob diese Halle bei einem evtl. angedachten Abriss durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden muss.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich die Bodenbelastungsverdachtsfläche „EMG Markengetränke Vertriebs-GMBH & Co.KG, Gausebrink 71“ (Lfd. Nr. 17-39). 1997 wurden im Bereich der Werkstatt, der Tankstelle, des Waschplatzes und der Lackiererei Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte Gehalte in der Bodenluft an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) im Umfeld des Benzintanks festgestellt; der Tank wurde im Beisein des Sachverständigen ordnungsgemäß stillgelegt und ausgebaut. Die ehemalige Dieseltankstelle wurde in diesem Zusammenhang nicht untersucht.

Es wird angeregt, die im Plan enthaltenen Hinweise zu Altlasten entsprechend anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit Neufassung der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 ist in § 8 geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Eine Schallschutzprognose ist erstellt worden und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind festgesetzt worden.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Punkt 3.0 Altlasten entsprechend überarbeitet.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 30.12.2020:

Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 02.12.2020

Text der Stellungnahme:

Durch die Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass zukünftig in den Plangebieten neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung möglich wird.

Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Flurstückes Nr. 5 und ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 154 sollen über eine neue öffentliche Anbindung an die L 510 erfolgen.

Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die die Anbindung des Plangebietes der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ochtrup und der Regionalniederlassung Münsterland auf der Grundlage eines Ausbauentwurfes erforderlich ist. Hierfür bitte ich rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Planunterlagen nach vorheriger Detailabstimmung hier einzureichen. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten für die Anbindung gemäß § Abs. 1 StrWG NRW von der Stadt Ochtrup zu tragen sind.

Im Einmündungsbereich der neuen Anbindung an die L 510 bitte ich, Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAT 06, Abschnitt 6.3.9.3) einzutragen und festzusetzen. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger Benutzung von mehr als 0,80 m – von der Fahrbahnoberkante gemessen – dauernd freizuhalten.

Ich weise darauf hin, dass die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke (ca. 15 m * 110 m) deutlich größer sind, als die gem. RAST erforderlichen Sichtdreiecke (5 m * 70 m). Die Sichtdreiecke können entsprechend verkleinert werden.

Weiterhin weise ich vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulasträger der L 510 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorzutragen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke wurden festgesetzt und müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger Benutzung von mehr als 0,80 m – von der Fahrbahnoberkante gemessen – dauernd freigehalten werden.

Baumeister Rechtsanwälte vom 03.12.2020

Text der Stellungnahme:

Im Auftrage der _____ nehmen wir zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 Stellung:

1. Festgesetzte Höhen

Das derzeit gewerblich genutzte Grundstück (Flurstück 87) unserer Mandantin und das etwa gleich große westlich angrenzende Gewerbegrundstück werden beide als Urbanes Gebiet mit 3 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt. Insoweit sind die Festsetzungen in Ordnung.

Unverständlich ist aber die Differenzierung nach der zulässigen Gebäudehöhe. Während für das westlich angrenzende Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt wird, wird für das Grundstück unserer Mandantin eine max. Firsthöhe von 12,0 m und zudem für Flachdachgebäude eine maximale Höhe von 9,0 m festgesetzt. Dies ist städtebaulich nicht erforderlich und auch nicht sachgerecht.

Im urbanen Gebiet sind auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Werden solche Gebäude als Flachdachgebäude ausgeführt, dann ist bei einer dreigeschossigen Bebauung eine Gebäudehöhe von 9,0 m nicht auskömmlich. Vorgenannte Gebäude haben regelmäßig eine Geschosshöhe von deutlich mehr als 3 m, im Erdgeschoss sogar häufig von 4- 5 m.

Die Ungleichbehandlung beider Grundstücke ist nicht erklärbar. Wir bitten daher, für das Grundstück unserer Mandantin die gleichen Gebäudehöhen festzusetzen, wie für das westlich angrenzende Grundstück. Zumindest müsste auf die zusätzliche Einschränkung für Flachdachgebäude verzichtet werden.

Sollte die vorhandene Alt-Bebauung auf den Grundstücken Gausebrink 63-67 eine Abstufung der Höhen erfordern, so wäre es ausreichend, für den vorderen (nördlichen) Bereich der dortigen Flurstücke 88, 89 und 134 eine geringere Höhe festzusetzen.

2. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bezüglich Gewerbelärm

Die Planung ist unverständlich, weil sie den Geltungsbereich der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ auf die Fläche unserer Mandantin beschränkt. Sie ist auch fehlerhaft, weil für das westlich angrenzende Grundstück die Lärmbelastung mit Gewerbelärm nicht einmal ermittelt wurde. Die Lärmuntersuchung des Büros Uppenkamp und Partner beschränkt sich auf die Flurstücke 87, 88, 89, 34 und 5, obwohl aus den Ergebnissen klar erkennbar ist, dass das Flurstück 86 noch stärker von Gewerbelärm betroffen ist. Vgl. etwa die Isophonen-Karten für die Tageszeit und für die Nachtzeit auf der S. 34 unten des Gutachtens vom 30.09.2020. Auch das Flurstück 86 ist als urbanen Gebiet festgesetzt und könnte z.B. vollständig für Wohnhäuser genutzt werden.

Möglicherweise sollte mit dem Entwurf das gesamte Flurstück 86 in den Geltungsbereich der Festsetzung einbezogen werden. Zeichnerisch ist dies jedoch nicht gelungen, weil das Planzeichen für die „Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen usw.“ das Flurstück 86 nicht umgrenzt, sondern nur entlang dessen westlicher Baugrenze eingezeichnet ist.

Wir regen eine Korrektur des Planentwurfes und eine (verkürzte) nochmalige Offenlage an.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht den Teilbereich I der Planung. Im Rahmen der Überarbeitung des Teilbereichs II werden die Hinweise und Anregungen geprüft.

Stadtwerke Ochtrup vom 11.12.2020

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wird zum o.g. Bebauungsplan Nr. 48 keine Bedenken oder Anregungen.

Wir beantragten seitens der Stadtwerke Ochtrup zur Sicherstellung der Versorgung die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Breite von 7,00 m (siehe beigegefügte Planskizze). Des Weiteren weisen wir auf eine vorhandene Versorgungsleitungstrasse entlang der westlichen Plangebietsgrenze hin.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Bebauungsplan Nr. 48 ausgewiesen.

Eisenbahn-Bundesamt vom 15.12.2020

Text der Stellungnahme:

Ihr Schreiben ist am 30.11.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlage 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.

Gegen den o.g. B-Plan habe ich keine Bedenken, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden (Fachplanungsvorbehalt).

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

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG (Pdkoeln.planung.betrieb@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG wird als Trägerin öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Handwerkskammer Münster vom 18.12.2020

Text der Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet bzw. Urbanes Gebiet haben wir folgende Bedenken:

Grundsätzlich bedauern wir den Wegfall kleinteiliger zentrumsnaher Gewerbeflächen mit ihrer lagespezifischen Standortqualität, die sich in diesem Fall durch die Nähe zum Bahnhof und auch durch eine gute verkehrliche Anbindung auszeichnet. Die Ausweisung neuer Gewerbefläche in peripheren Lagen kann den Entfall dieser zentrumsnahen Flächen nur bedingt kompensieren. Dennoch regen wir an, die entfallenen Gewerbeflächen an anderer Stelle durch Neuausweisung, mindestens im gleichen Umfang, auszugleichen.

Durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet werden Betriebe in und um die Gebiete im Hinblick auf ihre wirtschaftlichen Belange betroffen. Sowohl die Bestandssicherung, als auch Erweiterungsmöglichkeiten würden erheblich eingeschränkt. Auf potentielle immissionsbezogene Konfliktbereiche weist das Immissionsschutz-Gutachten hin.

Wie die Abbildung 5 des Immissionsschutz-Gutachtens darstellt, wird im Süden, Westen und Osten des durch das Gutachten berücksichtigten Gebietes der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete tagsüber überschritten. Dem Vorschlag zur Konfliktbewältigung des Immissionsschutz-Gutachtens folgen Sie allerdings nur bedingt, vor allem für die Bereiche im Süden und zentral-westlich des Plangebietes bzw. im Süden und Westen durch den im Immissionsschutz-Gutachten (Abbildung 5) berücksichtigten Bereich.

Falls die textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.0 des Bebauungsplans zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen überhaupt zur Konfliktbewältigung ausreichen, sollten diese ebenfalls das Konfliktpotenzial im Osten des Plangebiets berücksichtigen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass viele der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 regelmäßig nur in Situationen, in denen Lärm aus einer Richtung auf die schutzbedürftige Nutzung einwirkt, geeignet sind.

Wir hoffen, unsere Anregungen sind Ihnen im Rahmen des weiteren Verfahrens von Nutzen. Bei Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die für eine gewerbliche Nutzung entfallenden Flächen sollen mit der geplanten Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weiner – Weinerpark – kompensiert werden.

Die Immissionsrichtwerte in Bezug auf Urbane Gebiet mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan, Teilbereich I, eingehalten.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 21.12.2020

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Folgende Punkte aus dem Umweltbericht sollten im Bebauungsplan berücksichtigt werden

- Bauzaun (zum Schutz der zu erhaltenden Bäume und Heckenstruktur, im Süden zu den Bahngleisen)
- Ausweisung des südlichen Randbereichs als Teile zum Schutz von Natur und Landschaft (siehe Begründung Punkt 8 Umweltbelange)

Artenschutzrechtliche Belange

Die in der Artenschutzprüfung genannte zeitliche Beschränkung zur Baufeldräumung fehlt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese zeitliche Beschränkung ist zu ergänzen und an die Brutvogelzeit Anfang März bis Ende September anzupassen.

In den textlichen Festsetzungen wird geschrieben, dass Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser >50 cm vor einer Fällung durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz untersucht werden müssen. In der Artenschutzprüfung wird dies bereits für Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser >30 cm für erforderlich gehalten. Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser >30 cm bieten bereits Potenzial für Fledermausquartiere. Die Angabe zu dem Brusthöhendurchmesser ist in den textlichen Festsetzungen anzupassen.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sind keine Gebäudeabrisse oder – umbauten geplant. Durch den Fachgutachter wurde bereits festgestellt, dass einige Gebäude und Hallen ein Potential für ein Vorkommen von Fledermäusen aufweisen und auch ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten nicht auszuschließen ist.

Um bei zukünftigen Gebäudeabrissen oder – umbauten einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist folgendes in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

„Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die artenschutzrechtlichen Verbote durch einen Fachgutachter geprüft werden. Das Ergebnis der Kontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde beginnen. Weitere Informationen finden Sie auf dem „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz.“

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht des Kreises wird auf folgende Problematik hingewiesen: Mit der Überplanung der bestehenden Gewerbegebietsausweisung in ein künftiges Urbanes Gebiet werden die Immissionsrichtwerte tags um 2 dB(A) und nachts um 5 dB(A) vermindert. Für den im westlichen Bereich angesiedelten Betrieb „Wischemann Kunststoff GmbH“ (2-Schicht-Betrieb) bedeutet dies eine Einschränkung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. für einen 3-Schicht-Betrieb), da fraglich ist, ob ein um 5 dB(A) abgesenkter Nachtwert bei der näher rückenden Bebauung eingehalten werden kann.

Weiterhin wird mit dieser Ausweisung für den westlichen Bereich der Fa. Wischemann Kunststoffe GmbH künftig auch Wohnnutzung ermöglicht, wenn der Betrieb Wischemann abgerissen würde. Zum Schutz der künftig ermöglichten Wohnbebauung wäre die gezackte Linie für Gewerbelärm nachts aus dem östlichen Bereich des Geltungsbereichs (die Darstellung der 45 dB(A)-Isophonenlinie) auch für den westlichen Bereich (Betriebsgelände Fa. Wischemann) gutachterlich zu ermitteln und entsprechend fortzuführen.

Des Weiteren wird angeregt, die ermittelte 63 dB(A)-Isophonenlinie für den Gewerbelärm tags in dem östlichen Bereich in dem Bebauungsplan analog zu dem gutachterlich ermittelten Verlauf weiter fortzuführen (im östlichen Bereich zum Norden hin aufsteigend).

Zu der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes im westlichen Geltungsbereich wird noch angemerkt, dass weiter westlich ein Speditionsbetrieb angesiedelt ist, zu welchem bereits mehrfach Nachbarbeschwerden von der nördlich der Straße Gausebrink liegenden Wohnsiedlung vorgetragen wurden. Eine an diesen Betrieb näher heranrückende Wohnbebauung wird deshalb immissionsschutzrechtlich als kritisch eingeschätzt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Naturschutz und Landschaftspflege

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, so dass eine explizite Festsetzung eines Bauzaunes nicht für erforderlich gehalten wird.

Eine Ausweisung des südlichen Randbereichs als Teile zum Schutz von Natur und Landschaft ist auf planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn, die nur nachrichtlich in die Bauleitplanung aufgenommen sind, nicht möglich. Bei der Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Beschränkung zur Baufeldräumung und der Hinweis zum Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben werden nachrichtlich aufgenommen. Der Brusthöhendurchmesser der Bäume wird von 50 cm auf 30 cm redaktionell geändert.

Immissionsschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Überarbeitung des Teilbereichs II geprüft. Der Teilbereich I ist nicht betroffen.

Deutsche Bahn AG vom 21.12.2020

Text der Stellungnahme:

Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben:

Mit unserem nachfolgenden Schreiben haben wir bereits Stellung genommen. Diese behält auch in diesem Verfahrensschritt weiterhin Gültigkeit.

Text der Stellungnahme vom 18.02.2020:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbe-

triebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Da die Überplanung durch die Bauleitplanung mit der Zweckbestimmung der Fläche vereinbar ist und es sich somit um eine bahnverträgliche Überplanung handelt, stimmen wir den Festsetzungen auf den Bahnflächen zu.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.

Gegen das o.g. Vorhaben in diesem Verfahrensschritt -Einholung von Stellungnahmen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB- äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die weitere Planung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme zu beachten:

Im Bereich der Bauleitplanung sind Grundstücke der DB mit einbezogen.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

An der Strecke 2014 Münster -Gronau wird zzt. der Pilot für den Breitbandausbau gefahren. Hierzu werden Funkmasten entlang der Strecke installiert. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschoöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch ge-

eignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Eisenbahn-Bundesamt ist direkt am Verfahren beteiligt worden. Ein Lärmschutzgutachten ist für den Planbereich erstellt worden; entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind festgesetzt worden.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 29.12.2020

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 26.11.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Wie bereits im Rahmen der Beteiligung im 4 (1) Verfahren vorgebracht, haben wir grundsätzlich Verständnis für das Anliegen der Stadt Ochtrup, die Flächen im Planareal zu aktivieren. Zugleich haben wir darauf hingewiesen, dass durch die Planungen die bestehenden Unternehmen nicht in ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit und ihren Entwicklungsoptionen behindert werden sollten.

Aufgrund der Ergebnisse des jetzt vorliegenden Immissionsschutz-Gutachtens (Schalltechnische Untersuchung) sehen wir die Planungen kritisch. Die aktuell als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sollen zukünftig als Urbanes Gebiet (MU) planungsrechtlich gesichert werden.

Wie das Gutachten feststellt, ist die geplante Ausweisung eines MU-Gebietes bei der Beurteilung des Gewerbelärms gemäß TA-Lärm im Tageszeitraum um 2 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB niedrigere Immissionsrichtwerte einzuhalten sein.

Daraus können sowohl Einschränkungen der genehmigten Gewerbebetriebe resultieren, als auch die theoretisch möglichen gewerblichen Nutzungen/Entwicklungsoptionen eingeschränkt werden.

Wie bereits in der 4 (1) Beteiligung angeführt, sind solche Auswirkungen der Planung aus Sicht der Wirtschaft nicht akzeptabel. Wir regen an, zu prüfen, ob nicht der westliche Teilbereich des Planareals weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt bleiben kann.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der östlich gelegene Teilbereich I des Bebauungsplanes ist nicht betroffen.

Für den westlich gelegenen Teilbereich II wird geprüft, ob die gewerbliche Ausweisung beibehalten wird.

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB 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 Eisenbahninfrastruktur.

runternehmen selbst. Sofern nicht geschehen, ist ein vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannter Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerks hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG vom 01.10.2021

Text der Stellungnahme:

Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben:

Mit unserem nachfolgenden Schreiben haben wir bereits Stellung zum Verfahren während der einzelnen Verfahrensschritte genommen. Da in diesem Verfahrensschritt keine Änderung der Ausweisung Bahnanlagen ersichtlich sind, behalten unsere Stellungnahmen auch in diesem Verfahrensschritt des Bauleitplanverfahrens weiterhin Gültigkeit.

- Schreiben vom 18.02.2021 mit dem Aktenzeichen TÖB-KÖL-20-72076+72078
Bauleitplanung der Stadt Ochtrup
100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Gausebrink und Bundesbahn und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn“
1. Unterrichtung über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB
2. Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- Schreiben vom 24.08.2020 an die Bezirksregierung Münster mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-20-84330
Zielabweichungsverfahren gem. § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) für die 100. Flächennutzungsplanänderung „im Bereich zwischen Gausebrink und Bundesbahn“ der Stadt Ochtrup
Beteiligung der fachlich betroffenen Stellen
- Schreiben vom 21.12.2020 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-20-92378+92381
Bauleitplanung der Stadt Ochtrup
100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Gausebrink und Bundesbahn und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn“
Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Schreiben vom 15.04.2021 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-21-101892+101893
Bauleitplanung der Stadt Ochtrup
100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Gausebrink und Bundesbahn und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn“
Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Text der Stellungnahme vom 21.12.2020:

Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben:

Mit unserem nachfolgenden Schreiben haben wir bereits Stellung genommen. Diese behält auch in diesem Verfahrensschritt weiterhin Gültigkeit.

Text der Stellungnahme vom 18.02.2020:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Da die Überplanung durch die Bauleitplanung mit der Zweckbestimmung der Fläche vereinbar ist und es sich somit um eine bahnverträgliche Überplanung handelt, stimmen wir den Festsetzungen auf den Bahnflächen zu.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.

Gegen das o.g. Vorhaben in diesem Verfahrensschritt -Einholung von Stellungnahmen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB- äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die weitere Planung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme zu beachten:

Im Bereich der Bauleitplanung sind Grundstücke der DB mit einbezogen.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

An der Strecke 2014 Münster -Gronau wird zzt. der Pilot für den Breitbandausbau gefahren. Hierzu werden Funkmasten entlang der Strecke installiert. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschoöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Ur-

teil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollten uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Text der Stellungnahme vom 15.04.2021:

Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben:

Der Änderungsbereich TB II betrifft den Ausschluss eines Bereiches im Nordosten des ursprünglichen Plangebietes. Da dieser Teil keine Änderung der überplanten Flächen der DB AG im Süden nach sich zieht, behalten unsere bereits abgegebenen Stellungnahmen auch in diesem Verfahrensschritt der Bauleitplanung weiterhin Gültigkeit.

- Schreiben vom 21.12.2020 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-20-92378+92381
Bauleitplanung der Stadt Ochtrup
100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Gausebrink und Bundesbahn und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn“
Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Schreiben vom 18.02.2020 mit dem Aktenzeichen TÖB-KÖL-20-72076+72078
Bauleitplanung der Stadt Ochtrup
100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Gausebrink und Bundesbahn und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn“
1. Unterrichtung über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB
2. Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Eisenbahn-Bundesamt ist direkt am Verfahren beteiligt worden. Ein Lärmschutzgutachten ist für den Planbereich erstellt worden; entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden festgesetzt.

Das Schreiben der DB Bahn AG vom 24.08.2020 an die Bezirksregierung Münster liegt der Stadt Ochtrup nicht vor.

Straßen NRW vom 26.10.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass sowohl eine Wohn- als auch eine gewerbliche Nutzung ermöglicht wird. Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Flurstückes Nr. 5 und ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 154 sollen über eine neue öffentliche Anbindung an die L 510 erfolgen.

Ich weise darauf hin, dass zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die neue Anbindung des Plangebietes der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ochtrup und der Regionalniederlassung Münsterland auf der Grundlage eines Ausbauentwurfes erforderlich ist.

Hierfür bitte ich rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Planunterlagen nach vorheriger Detailplanung hier einzureichen. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten für die Anbindung gemäß § 34 Abs. 1 StrWG NRW von der Stadt Ochtrup zu tragen sind.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 510 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorzutragen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Für die neue Anbindung des Plangebietes wird eine Verwaltungsvereinbarung auf der Grundlage eines Ausbauentwurfes geschlossen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 03.11.2021

Text der Stellungnahme:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die artenschutzrechtlichen Belange aus der Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet zwischen Gausebrink und Bundesbahn“, 4. Änderung vom 21.12.2020, berücksichtigt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen Nr. 9 „Nachrichtliche Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen Nr. 7 „Wichtige Hinweise“ zu integrieren.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz sind unter 6.0 Hinweise zusammengefasst.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden ein Umweltbericht einschließlich Ökobilanz sowie ein Immissionsgutachten erstellt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (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