

Stellungnahme der Bezirksregierung Münster - Bezirksplanungsbehörde - vom 07.09.2009 und Ergebnis der Abwägung durch den Rat der Stadt Oelde

Stellungnahme:

Hinweis, dass eine Umwandlung von Bahnfläche in gewerbliche Baufläche entsprechend der Planungsdarstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur dann erfolgen kann, wenn die uneingeschränkte Nutzung des Schienenverkehrs möglich bleibt. Die entsprechenden Aufgabenträger sind daher im Verfahren zu beteiligen (Deutsche Bahn AG, Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Münsterland). Wenn von dort keine Einwände kommen wird der Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 32 LPlG zugestimmt werden.

Hierzu fasste der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 07.12.2009 folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der Planinhalte bzw. die Ausnutzung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (über das heute bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Maß hinaus) ist an die Voraussetzung gekoppelt, dass die Entwidmung des mit der Bauleitplanung überplanten Bahngeländes erfolgt ist. Ohne die Umsetzung dieser Bedingung sind die Inhalte des Bebauungsplanes nicht zu vollziehen. Aus diesem Grund wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, so dass die beabsichtigte, festgesetzte Nutzung in dem Bebauungsplan erst mit Eintritt / Erfüllung der o. g. Bedingungen zulässig wird. Die Zulässigkeit bahnfremder Nutzungen auf dem privilegierten Bahngelände im Norden des Plangebietes setzt die Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung durch einen ausdrücklichen und eindeutigen Hoheitsakt voraus.

Erst mit Abschluss des Entwidmungsverfahrens / der Entprivilegierung ist die Möglichkeit gegeben, den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Aus diesem Grund erfolgt eine bedingte und befristete Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst in einem Teilbereich eine noch planfestgestellte Bahnfläche. Für die noch planfestgestellte Fläche sind Industriegebiet (GI) sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) steht. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2010 erfolgen.

Die festgesetzten Nutzungen werden somit erst nach Errichtung der in dem Plangebiet festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 BauGB sowie zudem in dem gekennzeichneten Teilbereich erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig. Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind ausschließlich die heute bereits genehmigten Nutzungen zulässig. Die noch planfestgestellte Bahnfläche ist zudem noch anlagenbehaftet, d. h. auf ihr befinden sich noch Betriebsanlagen der Bahn, die beseitigt werden müssen. Die Kosten hierfür werden von demjenigen finanziert, der das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht verwirklichen möchte. Dieser kann die Finanzierung jedoch nur dann übernehmen, wenn er Planungssicherheit mittels eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes erhält. Nur aufgrund eines gesicherten Planungsrechtes ist die Herstellung der Freistellungsvoraussetzung für die noch planfestgestellte Bahnfläche und damit eine städtebauliche Entwicklung erst möglich.

Dieser Beschluss erfolgte einstimmig.