

Vorlage TOP: 7	Vorlage-Nr: V 2003/094 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.05.2003
Vorhabenbezogener Bebauungsplan WE 20 'Gewerbegebiet Büning', Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1)/4 (1) BauGB und Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB	
Beteiligte Fachbereiche:	
Verfasser/in:	Herr Dahlhaus
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium 09.07.2003 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

I. Erläuterung

In der Sitzung am 26.03.2003 hat der Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Borken die in Zusammenarbeit zwischen dem Büro Wolters Partner, Coesfeld und der Fachabteilung Umwelt und Planung aufgestellte Entwurfsplanung zum Bebauungsplan WE 20 „Gewerbegebiet Büning“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3(1) und 3 (2) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum zwischen dem 08.04. bis 25.04.2003 (inklusive) statt. Im Zeitraum ab dem 08.04.2003 wurde den Trägern öffentlicher Belange für vier Wochen Gelegenheit gegeben, Anregungen zu äußern.

Während Anregungen von privater Seite nicht vorgebracht wurden, bedürfen die folgenden, von den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Anregungen, einer entsprechenden Beschlussfassung.

Stellungnahme zu den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen.

1. Kreis Borken, 32 - Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 02.05.2003

- Die Anregung, dass die Löschwasserversorgung für das Gebiet durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen ist und dass eingebaute Unterflurhydranten gem. DIN 4066 zu kennzeichnen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich Weseke können 48 cbm/h über die öffentliche Sammelwasserversorgung bereitgestellt werden. Der darüber hinaus gehende Bedarf an Löschwasser wird auf dem Betriebsgrundstück im Zusammenhang mit dem vorhandenen Teich für die Feuerwehr zugänglich vorgehalten.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen rechtlich gesichert.

- Der Hinweis auf das DVGW Regelwerk W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser und die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

2. Kreis Borken, 66.1 - Wasserwirtschaft, Schreiben vom 02.05.2003

- Der Anregung, dass das gesamte anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser, produktions-/ betriebsbedingtes Schmutzwasser im Bereich der Tankanlage und des Waschplatzes) an die öffentliche Kanalisation anzuschließen bzw. öffentlich zu entsorgen ist, wird gefolgt.

In Abstimmung mit dem Kreis Borken wurde die Entwässerungskonzeption dahingehend konkretisiert, dass alle anfallenden Schmutzwassermengen der öffentlichen SW-Kanalisation zugeleitet und somit in der ZKA Borken ordnungsgemäß gereinigt werden. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt über ein Schmutzwasserpumpwerk nebst Druckrohrleitung. Das Pumpwerk wird als Schachtpumpwerk hergestellt und mit zwei Tauchmotorpumpen, die jeweils separat die anfallenden Wassermengen fördern können, ausgestattet. Die ursprünglich vorhandene Kleinkläranlage wird aufgegeben. Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Regelungen zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes aufzunehmen.

- Der Hinweis, dass die Entsorgung des Schmutzwassers für das Plangebiet erst nach Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen als gesichert angesehen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

3. Kreis Borken, 66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Schreiben vom 02.05.2003

- Der Hinweis, dass im Plangebiet weder Altlasten, Altlastenverdachtsflächen noch schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.

4. Kreis Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde, Schreiben vom 02.05.2003

- Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde zu überprüfen, welche Flächenversiegelung bis 1989 / 1990 genehmigt war, wird gefolgt. Da für die Ausdehnung der Betriebsfläche für das Bauschutt- und Recyclingunternehmen keine Genehmigung vorliegt und für die Flächenerweiterung keine Ausgleichsflächen bei der Unteren Landschaftsbehörde aktenkundig sind, wird, wie von der Unteren Landschaftsbehörde angeregt, der durch das Luftbild (Bildflug 1989) dokumentierte Bestand als Ausgangszustand für die Bestandsbewertung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz herangezogen. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend überarbeitet.

- Der Anregung, die Bewertung der geplanten Hecke am nördlichen Siedlungsrand zu mindern, da sie aufgrund der gewerblichen Nutzung einseitig einer starken Beeinträchtigung unterliegt, wird nicht gefolgt. Aufgrund der einseitigen Beeinträchtigung der Hecke durch die gewerbliche Nutzung wurde

für die Bewertung der Hecke gem. Pkt. 8.1 des Bewertungsmodells bereits ein Korrekturfaktor von 0,9 angesetzt. In dem angewandten Bewertungsmodell sind Korrekturfaktoren für Biotoptypen der Grundwerte 4-7 nur in einem Umfang von 0,7-1,5 möglich (vgl. Kappungsgrenze). Dies entspricht einem max. Korrekturfaktor von 0,7. Im Hinblick auf die vorliegende Beeinträchtigungsintensität wird der gewählte Minderungsfaktor von 0,9 daher als angemessen erachtet.

- Der Anregung, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Offenlage zu benennen und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen, wird teilweise gefolgt. Aufgrund des engen zeitlichen Rahmens des Bebauungsplanverfahrens können die erforderlichen Ausgleichsflächen bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nicht vollständig benannt werden. Die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt jedoch bis spätestens zum Satzungsbeschluss und wird mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.
- Der Anregung, die Untere Landschaftsbehörde im Rahmen der Abstimmung der erforderlichen Ersatzaufforstung zu beteiligen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung dahingehend geändert, dass die an der nördlichen Grenze des Grundstücks gelegene anzupflanzende Hecke als „Wald“ festgesetzt wird. Die zu dem Bebauungsplan erstellte Waldbilanz kommt somit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des seitens des Forstamtes geforderten Verhältnisses der Ersatzaufforstungen (siehe Schreiben vom 08.05.2003) keine außerhalb des Plangebietes gelegenen Ersatzaufforstungen notwendig werden. Eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde ist insofern nicht mehr erforderlich.
- Der Anregung, der Unteren Landschaftsbehörde das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan unmittelbar nach Satzungsbeschluss vorzulegen, um dort eine zeitnahe Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters vornehmen zu können, wird zu gegebener Zeit gefolgt.

5. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 02.05.2003

- Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

6. Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Schreiben vom 30.04.2003

- Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

7. Stadtwerke Borken, Schreiben vom 02.05.2003

- Der Hinweis, dass in Weseke die RWW Wasserversorger ist und die Stadtwerke Borken daher keine Angaben zur Wasserversorgung machen können, wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis, dass eine Gasversorgung auf Kosten des Eigentümers bedarfsorientiert aufgebaut werden kann, wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität bereits heute besteht und im Rahmen der jetzigen Leistungsfähigkeit sichergestellt ist, wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis, dass eventuell erforderliche Netzverstärkungsmaßnahmen Neuanschlüsse auf Kosten des Anschlussnehmers erfolgen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

8. Staatliches Umweltamt Herten, Schreiben vom 08.05.2003

- Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes, die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dahingehend zu ergänzen, dass das vorliegende Lärmgutachten als Bestandteil des Bebauungsplanes Teil der textlichen Festsetzungen werden soll, wird gefolgt.

Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan enthält eine detaillierte Beschreibung der Betriebsabläufe inkl. ihrer Auswirkungen auf die betrieblichen Emissionen. Gem. § 12(3) BauGB ist die Gemeinde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Bestimmung eines konkreten Vorhabens nicht an den im § 9 BauGB festgelegten Regelungsinhalt gebunden, sondern kann darüber hinausgehende Festsetzungen treffen.

Aufgrund der im vorliegenden Fall besonders sensiblen Immissionssituation durch das zukünftig im Südwesten angrenzende Wohngebiet sollten daher im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes die Arbeitsabläufe des Betriebes im Bebauungsplan durch die Aufnahme des Gutachtens möglichst genau festgeschrieben werden. Die textliche Festsetzung wird daher entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

- Zu den weiteren Ausführungen bzgl. der Zulässigkeit der Wohnnutzung wird wie folgt Stellung genommen: Der Hinweis, dass die Zahl der zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Personal im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, ist zutreffend. Da es sich im vorliegenden Fall um bestehende Wohnnutzungen handelt, wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan darauf verzichtet, die Zahl der zulässigen Wohnungen festzusetzen. An Stelle dessen wurden die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan jeweils den überbaubaren Flächen zugeordnet und so auf das bestehende Maß festgeschrieben.

Die Wohnnutzung wurde entgegen den Vorschriften für Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) in den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für allgemein zulässig erklärt, da sie im vorliegenden Fall wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist und, wie oben erwähnt, bereits vorhanden ist.

Der Hinweis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit für eine „relativ freie Wohnbebauung, die erfahrungsgemäß schnell ihren Betriebsbezug verlieren kann“ eröffnet, ist nicht zutreffend. Zielrichtung der bisher getroffenen Festsetzung (Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Personal) ist lediglich eine mit dem Betrieb verbundene Wohnnutzung. Im Sinne einer Verdeutlichung und Klarstellung der Intention der angesprochenen Festsetzung wird die Formulierung (Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen) wie folgt ergänzt: „Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Personal (Bereitschafts- und Aufsichtspersonen), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.“

9. Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie Schreiben vom 28.04.2003

- Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

10. Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 24.04.2003

- Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden landesplanerische Bedenken nicht erhoben.

11. Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 05.05.2003

- Der Hinweis auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, wird zur Kenntnis genommen.

12. Leiter des Forstamtes Borken, Schreiben vom 08.05.2003

- Der Hinweis, dass die Berücksichtigung der Belange des Waldes im Plangebiet im wesentlichen den im Abstimmungsgespräch vom 27.02.2003 festgelegten Vereinbarungen entsprechen, wird zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung, die Lagerhalle im Südosten des Plangebietes zu allen Seiten mit einem Abstand von 15 m zum Wald einzuplanen, kann nicht gefolgt werden. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes weist die Lagerhalle nach Osten einen Abstand von 15 m, nach Süden einen Abstand von 10 m auf. Die Lagerhalle besitzt eine Tiefe von 15 m und nunmehr einen Abstand zu der nördlich gelegenen Lagerhalle von ca. 23 m. In diesem Abstand ist derzeit der Standort der mobilen Siebanlage und der Brechanlage vorgesehen. Eine Verschiebung der Lagerhalle nach Norden würde hier erhebliche Änderungen der Betriebsorganisation erforderlich machen, die zu einer deutlichen Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks führen würden. Vor dem Hintergrund, dass die Unterschreitung des geforderten Abstandes lediglich auf einer Länge von 30 m besteht, wird der Anregung in Abwägung mit der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks nicht gefolgt.
- Der Anregung, für die im Nordwesten des Plangebietes gelegene Gehölzstruktur eine Ersatzaufforstungsfläche von 2.400 qm in der Waldbilanz nachzuweisen, wird gefolgt.
- Der Anregung, die als nördliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes festgesetzte Anpflanzungsfläche als Waldfläche festzusetzen, wird gefolgt. Damit kann die notwendige Ersatzaufforstung bereits im Bebauungsplangebiet erfolgen.
- Der Anregung, den Wald durch einen Zaun oder eine andere Abschirmung vom Betriebsgelände zu trennen, um Beeinträchtigungen des Waldrandes durch abgestellte Gerätschaften des Baubetriebes zu vermeiden, wird gefolgt. Entsprechende Regelungen sind in dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.
- Der Anregung, dass durch Auflagen sichergestellt werden soll, dass weder während der Baumaßnahme noch während der späteren Nutzung des Geländes der Wald beeinträchtigt oder in Anspruch genommen werden darf, wird gefolgt. Entsprechende Regelungen sind in dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.
- Eine Inanspruchnahme des Waldrandes im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist nicht erforderlich. Die Ausdehnung der Betriebsflächen orientiert sich hier an den in der Kartengrundlage zum Bebauungsplan ausgewiesenen Grenzen der Waldfläche.
- Der Hinweis, dass Ersatzaufforstungsforderungen insgesamt zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen für den Landschaftseingriff nach Landschaftsrecht zu erbringen sind und diese im Bebauungsplan festzuschreiben sind, wird zur Kenntnis genommen.

II. Beschlussvorschlag

Die aufgeführten Abwägungsvorschläge Nrn. 1 – 12 werden wie aufgeführt beschlossen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WE 20 „Gewerbegebiet Büning“ wird gemäß § 2(1) BauGB beschlossen.

Weiterhin wird beschlossen, den Plan und die Begründung gemäß § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:

begründung, 18 seiten

textliche Festsetzungen, 2 seiten

plan_plandarstellung, 1 seite

plan_bestand 1989, 1 seite

plan_bestand 2003, 1 seite

plan_zustand-bebauungsplan, 1 seite