

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2007/021
	Status:	öffentlich
TOP: 5	AZ:	
	Datum:	15.02.2007
Bebauungsplan BU 3 (Am Rosengarten), Satzungsbeschluss		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Herr Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	07.03.2007	Umwelt- und Planungsausschuss
	28.03.2007	Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 13.06.2006 beschlossen, den Bebauungsplan BU 3 (Am Rosengarten) aus dem Jahre 1982 (Stand 1. Änderung) neu aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen (vgl. Vorlage V 2006/97).

Gegenstand der Neuaufstellung ist u.a. die Umwandlung eines Kinderspielplatzes in eine Wohnbaufläche. Vom Fachbereich 51 (Jugend und Familie) konnte eine Entbehrlichkeit des Kinderspielplatzes festgestellt werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Kinderspielplatzes ein entsprechendes Alternativangebot vorhanden ist.

Weitere Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes liegen in der teilweise vorhandenen und nicht mehr rechtskonformen Festsetzung "I + D" sowie der nicht mehr aktuellen Gesetzes- und Plangrundlage (z. B. Anpassung an die aktuellen Gestaltungsvorschriften der Stadt Borken).

Weiterhin wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Mischgebietes an der Borkener Straße (vgl. **Anlage 01** und weiter unten) in leicht modifizierter Form entsprochen. Gegenstand des Antrages ist ein Planungskonzept, das eine Wohnbebauung entlang der Borkener Straße als Gruppenhausbebauung und im rückwärtigen Teil als Einzel- und Doppelhausbebauung vorsieht. Ein privater Erschließungsträger wird diesen Bebauungsbereich gemäß § 124 Baugesetzbuch aufbereiten. Ein entsprechender Vertragsentwurf (Erschließungsvertrag) ist bereits ausgehandelt worden und spätestens zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass auf einem Grundstück westlich der Veilchengasse auf der dort festgesetzten privaten Grünfläche eine bauliche Anlage ohne Baugenehmigung errichtet worden ist. Ob diese Anlage zugelassen werden kann, wird sich in dem bereits eingeleiteten bauordnungsrechtlichen Verfahren ergeben. Die Wohngebietsdarstellung erfasst diesen Bereich. Grundlage für die zukünftige Beurteilung von Nebenanlagen ergibt sich aus den Bestimmungen nach § 3 BauNVO.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im Zeitraum zwischen dem 14.09.2006 und dem 16.10.2006. In seiner Sitzung am 13.12.2006 hat der Rat der Stadt Borken die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen. Diese fand vom 08.01. bis zum 09.02.2007 statt. Im Rahmen der vorangegangenen Verfahrensschritte wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen, die einer entsprechenden Abwägung bedürfen.

A) Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit

Erläuterungen und Beschlussempfehlungen der Verwaltung

<p>Architekt Dipl.-Ing. Klaus Meier, Münsterstraße 32d, 46414 Rhede, Schreiben vom 26.09.2006</p> <p><i>Schreiben siehe Anlage 01</i></p>	<p>Zwischenzeitlich haben auf der Grundlage des Änderungsantrages und der Anregungen des Umwelt- und Planungsausschusses Abstimmungsgespräche zwischen Verwaltung und Vorhabenträger stattgefunden. Das Ergebnis ist vorstehend bereits erläutert worden.</p> <p>Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 beschlossen: Dem Antrag von Herrn Architekt Dipl.-Ing. Klaus Meier, Münsterstraße 32d, 46414 Rhede, Schreiben vom 26.09.2006 zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird auf der Grundlage der mit der Verwaltung abgestimmten Modifikationen zugestimmt.</p>
--	---

B) Anregungen von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Erläuterungen und Beschlussempfehlungen der Verwaltung

<p>1) Kreis Borken, 66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 21.09.2006 und vom 16.10.2006</p>	<p>Nach dem ersten Schreiben der</p>
--	--------------------------------------

<p>Zu der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. BU 3 "Am Rosengarten" nehme ich wie folgt Stellung: Im Plangebiet liegt der Altstandort ehem. Fa. Gebr. Heselhaus, der im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 665101/03-0156 geführt wird. Die auf dem Gelände im vorderen Grundstücksbereich vorhandene Tankstelle wurde im Jahr 2000 erfolgreich saniert. Das Werkstattgebäude der Gebr. Heselhaus wurde <u>in den Jahren 2005 und 2006</u> untersucht, dabei wurden unterhalb des Werkstattbodens Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Eine Sanierung des Ölschadens durch Aushub ist aufgrund der möglicherweise gefährdeten Standsicherheit des Gebäudes <u>sowie unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bisher nicht durchgeführt worden.</u> Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung bzw. Bebauung ist eine Auswaschung durch Sickerwässer und damit eine Gefährdung der angrenzenden Grundstücksflächen über den Grundwasserpfad gegenwärtig nicht zu besorgen. Sollten Baumaßnahmen auf der Altlastenfläche selber durchgeführt werden, so ist <u>der vorhandene Ölschaden in Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt - Abtl. Abfallwirtschaft und Bodenschutz - zu sanieren.</u> Das schutzgut Boden ist im Umweltbericht ausreichend berücksichtigt worden.</p>	<p>Fachabteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft des Kreises Borken vom 21.09.2006 erhielt die Behörde nahezu zeitgleich mit Schreiben vom 19.9.2006 vom Gutachter eine ergänzende Untersuchung zum Altstandort "ehem. Gebr. Heselhaus". Auf dieser Grundlage erfolgte die nebenstehende Stellungnahme vom 16.10.2006, in der das erste Schreiben ergänzt wurde (Änderungen unterstrichen).</p> <p>Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 beschlossen: Der Anregung des Kreises Borken - Fachbereich Natur und Umwelt - Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Burloer Str. 93, 46325 Borken, Schreiben vom 21.09.2006 und 16.10.2006, zur erforderlichen Sanierung der Altlastenverdachtsfläche der Fa. Gebr. Heselhaus bei Baumaßnahmen auf der Altlastenverdachtsfläche, wird gefolgt. Die Fläche wird entsprechend gekennzeichnet und der Hinweis in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>2) Kreis Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 31.01.2007</p> <p>Von der Unteren Landschaftsbehörde werden keine Bedenken erhoben. Zur zeitnahen Aktualisierung des</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis des Kreises Borken Untere Landschaftsbehörde - Fachbereich Natur</p>

<p><i>Ausgleichsflächenkatasters bitte ich mir das Abwägungsergebnis zum bebauungsplan unmittelbar nach Satzungsbeschluss vorzulegen. Zur Führung des Ausgleichsflächenkatasters bin ich gemäß § 6 Abs. 8 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Verordnung über die Bestimmung der zuständigen behörde für die Führung eines Verzeichnisses über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom 23.03.2001 verpflichtet.</i></p>	<p>und Umwelt - Burloer Str. 93, 46325 Borken, Schreiben vom 31.01.2007 zur zeitnahen Übermittlung des Abwägungsergebnisses wird zur gegebener Zeit gefolgt.</p>
<p>3) Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Ostlandstraße 9, 46325 Borken, Schreiben vom 11.09.2006</p> <p><i>Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung: Die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH erheben keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes BU 3 (Am Rosengarten). In der beigefügten Kopie des Bebauungsplanes haben wir ergänzend unsere neuverlegten Versorgungsleitungen (10 kV Kabel und Gashauptleitungen-Mitteldruck) farblich dargestellt und bitten um Übernahme in den Bebauungsplan.</i></p>	<p>Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 beschlossen: Der Anregung der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Ostlandstraße 9, 46325 Borken, Schreiben vom 11.09.2006, zur Übernahme der neuverlegten Versorgungsleitungen in den Bebauungsplanentwurf wird gefolgt.</p>
<p>4) Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Coesfeld, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 25.09.2006</p> <p><i>Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes BU 3 Rosengarten (Gemarkung Borkenwirthe) sollen sowohl die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, als auch die Möglichkeit für die Ausweisung weiterer Wohnflächen geschaffen werden. Das Plangebiet liegt teilweise an der freien Strecke der Landesstraße 600 (Borkener Straße). Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen "Mönch-Siegfried-Straße" und die Straße "Am Rosengarten", die beide an die Borkener Straße angebunden sind. Weitere Erschließungsmöglichkeiten sind erforderlich. Der von Ihnen vorgesehene Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Landesstraße 600 wird von hier sehr begrüßt. Innerhalb der Ortsdurchfahrt soll eine Fläche von 800 m² als</i></p>	<p>Aufgrund der aktuellen Entwicklungen zur Überplanung des ehemaligen Mischgebietes als Wohnbaufläche besteht nun keine Gefahr zur Ansiedlung eines verkehrsintensiven Betriebes mehr.</p>

<p><i>Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Bei der Ansiedlung von verkehrsintensiven Betrieben bitten wir um Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Hinsichtlich Werbung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt gem. § 25/28 StrWG NW im 20m-Bereich der L 600 nicht erlaubt sind. Im 20m-40m-Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße. Ich bitte, dieses in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone. Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen.</i></p>	<p>Der Hinweis zur Aufstellung bzw. Anbringung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird zur Kenntnis genommen und bei diesbezüglichen Bauanträgen entsprechend beachtet.</p> <p>Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 beschlossen: Der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Niederlassung Coesfeld, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 25.09.2006, zur Übernahme des Hinweises zum Werbeverbot gemäß § 25/28 StrWG NW wird gefolgt.</p>
<p>5) RWW, Postfach 10 18 63, 45466 Mülheim an der Ruhr, Schreiben vom 21.09.2006</p> <p><i>Sie erhalten einen Ausschnitt aus unserem Planwerk mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen. Über die von unseren Leitungen abzweigenden Hausanschlussleitungen, die im Eigentum unserer Anschlussnehmer stehen, besitzen wir keine Planunterlagen. Die Lage dieser Einrichtungen kann Ihnen unser Service-Point Dorsten, Tel. 02362 / 94 52-0, den Sie bitte auch bei Rückfragen ansprechen, nach vorheriger Terminabsprache in der Örtlichkeit aufzeigen.</i></p> <p><i>Wir wiesen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Vor Beginn von Arbeiten ist die Lage der Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort aufzeigen zu lassen.</i></p> <p><i>Überpflanzungen bzw. Überbauungen unserer Leitungstrassen werden wir in keinem Fall zustimmen. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches unserer Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung unserer Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN</i></p>	

1998 und dem DVG-Regelwerk GW 125. Bitte stimmen Sie im weiteren Planverfahren die Erfordernisse des Leitungsbaues mit gegebenenfalls geplanten Bepflanzungen mit unsere Betriebsdirektion Bottrop, Telefon-Nr. (0208) 44 33 – 833, ab. Weiterhin verweisen wie auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserversorgungsgesellschaft mbH, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlage unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne ein weiteres Exemplar zur Verfügung stellen. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, solange unsere Anlagen in öffentlichen Flächen und ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.12.2006 beschlossen:

Durch die Planung sind keine Leitungen der RWW betroffen, so dass die Hinweise der RWW, Postfach 10 18 63, 45466 Mülheim an der Ruhr, Schreiben vom 21.09.2006, zum Schutz der vorhandenen Versorgungsleitungen zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag:

A) Anregungen von Seite der Öffentlichkeit

Dem Antrag von Herrn Architekt Dipl.-Ing. Klaus Meier, Münsterstraße 32d, 46414 Rhede, Schreiben vom 26.09.2006, zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird auf der Grundlage der mit der Verwaltung abgestimmten Modifikationen zugestimmt.

B) Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- 1) Der Anregung des Kreises Borken - Fachbereich Natur und Umwelt - Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Burloer Str. 93, 46325 Borken, Schreiben vom 21.09.2006 und 16.10.2006, zur erforderlichen Sanierung der Altlastenverdachtsfläche der Fa. Gebr. Heselhaus bei Baumaßnahmen auf der Altlastenverdachtsfläche, wird gefolgt. Die Fläche wird entsprechend gekennzeichnet und der Hinweis in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.
- 2) Der Hinweis des Kreises Borken Untere Landschaftsbehörde - Fachbereich Natur und Umwelt - Burloer Str. 93, 46325 Borken, Schreiben vom 31.01.2007 zur zeitnahen Übermittlung des Abwägungsergebnisses wird zur gegebener Zeit gefolgt.
- 3) Der Anregung der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Ostlandstraße 9, 46325 Borken, Schreiben vom 11.09.2006, zur Übernahme der neuverlegten Versorgungsleitungen in den Bebauungsplanentwurf wird gefolgt.

- 4) Der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Niederlassung Coesfeld, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 25.09.2006, zur Übernahme des Hinweises zum Werbeverbot gemäß § 25/28 StrWG NW wird gefolgt.
- 5) Durch die Planung sind keine Leitungen der RWW betroffen, so dass die Hinweise der RWW, Postfach 10 18 63, 45466 Mülheim an der Ruhr, Schreiben vom 21.09.2006, zum Schutz der vorhandenen Versorgungsleitungen zur Kenntnis genommen werden.

C) Beschlüsse zum weiteren Verfahren

Die Begründung zum Bebauungsplan BU 3 (Am Rosengarten), vom 15.02.2007 – Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB – wird beschlossen.

Der Bebauungsplan BU 3 (Rosengarten) wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. Jahrgang 2006 Teil I Nr. 64, ausgegeben zu Bonn am 27. Dezember 2006) als Satzung beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 01 – Änderungsantrag (2 Seiten)
- Anlage 02 – Änderungsskizze, Stand 06.12.2006 (1 Seite)
- Anlage 03 – Begründung (23 Seiten)
- Anlage 04 – Plan und Legende (2 Seiten, verkleinert)