

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2007/135
	<b>Status:</b>	öffentlich
<b>TOP: 5</b>	<b>AZ:</b>	
	<b>Datum:</b>	13.08.2007
<b>Bebauungsplan WE 17 (Im Thomas), Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss</b>		
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Herr Dahlhaus, Sachbearbeiter	
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	12.09.2007	Umwelt- und Planungsausschuss
	17.10.2007	Rat der Stadt Borken

**Erläuterung:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.06.2006 beschlossen, den Bebauungsplan WE 17 (Im Thomas) erneut aufzustellen, nachdem das Oberverwaltungsgericht Münster am 07.03.2006 einen bestehenden Bebauungsplan aufgehoben hatte.

Nachdem zwischenzeitlich sowohl Gespräche mit der betroffenen Öffentlichkeit (z. B. Bürgerversammlung in Weseke am 19.09.2006), als auch mit Fachbehörden geführt worden sind, hat der Umwelt und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 31.01.2007 die bauleitplanerische Weiterverfolgung einer Planvariante (Planvariante 1, vgl. Vorlage V 2007/008) beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung bestand im Zeitraum zwischen dem 26.02.2007 und dem 28.03.2007.

In der Sitzung am 25.04.2007 hat der Umwelt- und Planungsausschuss die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen, die im Zeitraum zwischen dem 04.06. und dem 06.07.2007 durchgeführt wurde.

Im Rahmen der vorgenannten Beteiligungsverfahren wurden sowohl von Seiten der Öffentlichkeit, als auch von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen.

## A) Stellungnahmen von Seite der Öffentlichkeit

### Stellungnahmen von Seite der Öffentlichkeit

### Erläuterungen und Beschlussempfehlungen der Verwaltung

<p><b>1. Familie B., Borken</b>, Schreiben vom März 2007 (Eingang: 26.03.2007)  <i>Vor der endgültigen Aufstellung des Bebauungsplanes WE 17 möchten wir darauf hinweisen, dass sich unser landwirtschaftlicher Betrieb ca. 180 m vor der Bebauungplangrenze befindet. Der Betrieb B. besteht seit dem Jahre 1400. Er liegt westlich der fraglichen Fläche. Durch Betriebsteilung werden zwei Betriebe mit je 35 ha bewirtschaftet. In den eigenen Ställen und den gepachteten Stallanlagen des direkten Nachbarn S. werden zurzeit 1000 Schweine, 140 Bullen und 1200 Hühner gehalten. Im Rahmen der Hofnachfolge soll der Hof in den nächsten Jahren unserem Sohn übergeben werden, der im Sommer dieses Jahres seine Prüfung zum staatlich geprüften Agrar-Betriebswirt ablegt. Dieser hat Investitionspläne für den Betrieb, um diesen auch für die Zukunft in der globalen Weltwirtschaft aufzurüsten. Hierzu sind umfangreiche Baumaßnahmen geplant. Im kommenden Jahr soll ein Schweinemaststall mit ca. 1.000 Plätzen gebaut werden. Mittelfristig soll ein Sauenstall für 200 Sauen und entsprechenden Ferkelplätzen errichtet werden. Dem sich wandelnden Energiemarkt entsprechend planen wir in einigen Jahren eine Biogasanlage mit 500 kw zu bauen. Mit der überschüssigen Wärme könnte möglicherweise das angrenzende Weseker Hallenbad geheizt werden. Wir hoffen, das unsere Pläne auch nach Verabschiedung des Bebauungsplanes WE 17 realisiert werden können. Wir erwarten hierzu (oder bitten?) von der Stadt Borken die folgende Garantieerklärung.</i>  <i>- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes WE 17 darf es keine Einschränkungen für die Betriebs-erweiterungen und sonstige Baumaßnahmen auf dem Betrieb B. und den Pachthof S. geben.</i>  <i>- Es dürfen keine zusätzlichen Auflagen bezüglich Immissionswerte zu Lasten des Betriebes B. / S. gefordert werden.</i>  <i>Wir bitten Sie, uns die Garantieerklärung vor Verabschiedung des Bebauungsplanes zukommen zu lassen.</i></p>	<p>Zur vorhandenen (Geruchs-) Immissionssituation des landwirtschaftlichen Betriebes vgl. die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dez. 53.1 – Umweltüberwachung (Stellungnahme der Behörden, lfd. Nr.1).  Zusammenfassend wird in der Stellungnahme der Bezirksregierung festgestellt, dass bereits heute für die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ein Schutzanspruch besteht. Durch die Neuausweisungen werden keine Bereiche geschaffen, die eine weitere Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe hervorrufen, die nicht auch heute schon vorhanden sind. Insofern ist auch unter den derzeitigen Voraussetzungen bereits zu prüfen, ob die geplanten Erweiterungen (Tierbestände) zulässig sein werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind sämtliche Aspekte für ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu berücksichtigen.</p> <p><b>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen:</b>  Die Anregungen der Familie B., Borken, Schreiben vom März 2007 (Eingang: 26.03.2007) werden zurückgewiesen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt für die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ein Schutzanspruch besteht, der durch die Planung nicht erweitert wird. Allerdings sind diese Nutzungen bei geplanten Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe bereits heute zu berücksichtigen.</p>
<p><b>2. Rechtsanwälte M., D., M. aus M.</b>, Schreiben vom 27.03.2007 und vom 03.04.2007  Schreiben vom 27.03.2007  <i>Die bauliche Konzeption muss den Konflikt zwi-</i></p>	

*schen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung bewältigen. Damit hier neben Anderem die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung weiterhin möglich ist, machen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten die folgenden Anregungen im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf geltend:*

*1. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Grundstück, Flurstück Nr. 352 eine Bebauung bis zu einer Höhe von 63 Metern über N. N. vor. Damit wäre die Errichtung eines Gebäudes zulässig, das etwa eine Höhe von acht Metern hat. Eine solche Höhe erscheint – gerade im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes – für unsere Mandantschaft nicht zumutbar. Unsere Mandantschaft schlägt daher vor, die Höhe auf maximal 61 Meter über N. N. festzulegen. Dabei orientiert sich unsere Mandantschaft an der Höhe, die im südlichen Bereich des an die Salm-Horstmar-Straße angrenzenden Gewerbegebietes vorgesehen ist. Für das gleiche Flurstück sollte entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze in einem Abstand von 6 Metern zum Grundstück unserer Mandantschaft gegeben sein. Dabei orientiert sich unsere Mandantschaft an den Abstandsflächen, die sich aus der neuen Höhe des Gebäudes ergeben und wie sie in Wohngebieten üblich wären. Aus der Begrenzung der Höhe des Gebäudes erfolgt dann die entsprechende Grenze im Hinblick auf das Nachbargrundstück. In östlicher Richtung soll dann allerdings die Grenze einen Abstand von zwölf Metern zum Flurstück 351 einhalten. Damit wird gewährleistet, dass es keinerlei Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung auf diesem Grundstück oder dem südlich davon gelegenen Grundstück unserer Mandantschaft gibt.*

*2. In dem südlichen Bereich des Flurstücks 325 zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze sollte ein Bepflanzungsgebot im Bebauungsplan aufgenommen werden, um durch entsprechende Bäume und andere Pflanzen eine Abschirmung des Wohngrundstücks zu erwirken.*

*3. Durch geeignete Festsetzung des Bebauungsplanes sollte dafür Sorge getragen werden, dass der Bereich im östlichen Bereich des Grundstücks 325 nicht als Stellplatz für LKW etc. genutzt wird.*

*Gleichfalls muss gesichert werden, dass dort keine Abfallbehälter aufgestellt werden.*

*4. Ferner soll festgesetzt werden, dass ein Gebäude auf dem Grundstück 325 weder zur südlichen noch zur östlichen Grundstücksseite über Öffnungen in der Außenwand verfügt.*

Zu 1.:

Eine Begrenzung der maximalen Baukörperhöhe auf maximal 61 Meter ü. NN wird abgelehnt, da es sich bei der Gewerbegebietsplanung um eine Angebotsplanung handelt, die auf der Grundlage der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung NW eine optimierte Grundstücksausnutzung zulassen soll. Die das Wohnen schützende Abstände sind demnach auf der Grundlage der Landesbauordnung NW geregelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit diesen Vorgaben.

Zu 2.:

Eine wünschenswerte Bepflanzung ist zwischen möglicher Bebauung und Grundstücksgrenze aufgrund eines eventuell erforderlichen Rettungsweges und der daraus resultierenden fehlenden Grundstücksfläche nicht möglich.

Zu 3.:

Mögliche gewerbliche Aktivitäten auf der nicht bebauten Grundstücksfläche sind mit in die Lärmberechnungen eingeflossen, so dass sich auch diese an der Lärmkontingentierung zu orientieren haben. Eine mögliche optische Einwirkung ist in der vorhandenen Gemengelage zu dulden.

Zu 4.:

Auf die Festsetzung für fenster- bzw. öffnungslose Wände wird im Bebauungsplan verzichtet, da dies im

5. Die Baugrenzen auf den Grundstücken 353 und 354 sowie 159 sollten neu gezogen werden. Die Baugrenze soll so verlaufen, dass die Baugrenze am östlichen Bereich des Grundstücks 353 nach Osten hin verlängert wird und dann rechtwinklig auf die Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 159 und 158 verläuft. Dadurch ist eine intensivere bauliche Nutzung des Grundstücks 354 möglich. Zusätzliche Lärmimmissionen sind dann nicht zu befürchten, wie ja die bereits durchgeführte Berechnung ergibt.

6 Unsere Mandantschaft wäre bereit, den Teil der Straße „Im Thomas“, der gegenwärtig noch als Gewerbefläche ausgewiesen ist, zu erwerben und zwar bis zu der Höhe, bei der das Grundstück 354 in nördlicher Richtung abschließt.

7. Ferner sollte der südliche Teil des Gewerbegebietes, der an die Straße „Im Thomas“ angrenzt, als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Unsere Mandantschaft ist dann, wenn diesen Vorschlägen entsprochen wird, bereit, durch eine vertragliche Regelung unter Einbeziehung der Stadt Borken und der Firma Klöcker sicherzustellen, dass eine bauliche Nutzung unter Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes wechselseitig nicht angefochten wird. Unsere Mandantschaft würde also eine bauliche Nutzung seitens der Firma Klöcker, soweit sie sich im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes hält, akzeptieren und gerichtlich nicht anfechten, wenn umgekehrt die Firma Klöcker zu Gunsten des jeweiligen Grundeigentümers der Grundstücke 353 und 354 erklärt, eine bauliche Nutzung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes gleichfalls nicht anzufechten. Eine vertragliche Abrede sollte unter Einbeziehung der Stadt Borken geschlossen werden.

Schreiben vom 03.04.2007  
(Dem Schreiben beigefügter Plan siehe unten.)  
Wie heute telefonisch besprochen, übersende ich Ihnen eine Ablichtung des Plangebietes auf dem ich die Bereiche gekennzeichnet habe. Links unten ist der Teil des Gewerbegebietes gekennzeichnet

Bedarfsfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu regeln ist.

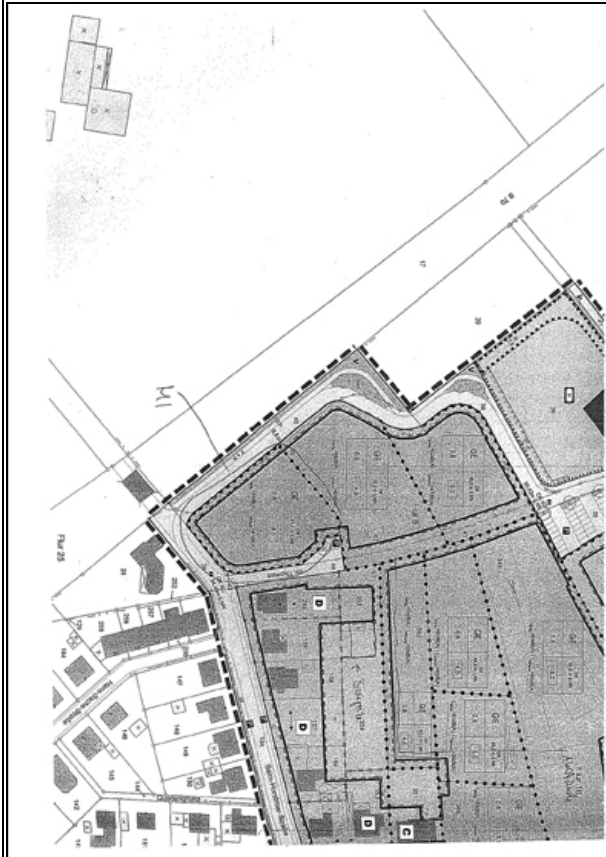
Zu 5.:  
Der Anregung zur Verschiebung der Baugrenzen auf den Flurstücken 353, 354 und 159 wird gefolgt.

Zu 6.:  
Der Anregung zum Erwerb der ehemaligen Verkehrsfläche im Thomas (nördlicher Abschnitt) wird gefolgt. Aufgrund dieser Änderung besteht die Möglichkeit, die Straße im Thomas ohne Wendemöglichkeit auszubilden (Straßenlänge nach der Einmündung zur Salm-Horstmar-Straße  $\leq$  50 m), so dass eine Optimierung der angrenzenden Gewerbeflächen möglich wird.

Zu 7.:  
Der Anregung, den südlichen Teil des Gewerbegebietes, der an der Straße „Im Thomas“ angrenzt, als Mischgebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt, da dadurch eine weitere Einschränkung des geplanten Gewerbegebietes gegeben wäre (z. B. durch im MI-Gebiet allgemein zulässiges Wohnen) und durch das Immissionsgutachten eine Verträglichkeit des hier geplanten Gewerbegebietes, zum angrenzenden Wohnen nachgewiesen ist.

Weitere, über den angestrebten rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende privatrechtliche Vereinbarungen, sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

der als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, ferner ist die Erweiterung der Baugrenzen eingetragen, um eine weitergehende Bebauung des Grundstücks 354 zu erreichen und die Bereiche, in denen größere Abstände eingehalten werden sind gleichfalls eingezeichnet.



**Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen:**

Zu der Stellungnahme der Rechtsanwälte M., D., M. aus M., Schreiben vom 27.03.2007 und vom 03.04.2007 wird wie folgt abgewogen: Eine Begrenzung der maximalen Baukörperhöhe auf maximal 61 Meter ü. NN wird abgelehnt, da es sich bei der Gewerbegebietsplanung um eine Angebotsplanung handelt, die auf der Grundlage der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung NW eine optimierte Grundstücksausnutzung zulassen soll. Die das Wohnen schützenden Abstände sind demnach auf der Grundlage der Landesbauordnung NW geregelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit diesen Vorgaben.

Zwischen einer möglichen Gewerbebebauung und der Grundstücksgrenze ist eine Bepflanzung aufgrund eines eventuell erforderlichen Rettungsweges und der daraus resultierenden fehlenden Grundstücksfläche nicht möglich. In die Lärmberechnungen sind die gewerblichen Aktivitäten auf den nicht bebauten Gewerbeflächen eingeflossen, so dass sich diese an der Lärmkontingentierung zu orientieren haben. Eine mögliche optische Einwirkung ist in der vorhandenen Gemengelage zu dulden. Eine geforderte Festsetzung zu Unterlassung von gewerblichen Aktivitäten (Lkw-Stellplatz, Abfallbehälter) erfolgt nicht. Auf die Festsetzung zu fenster- bzw. öffnungslose Wände wird im Bebauungsplan verzichtet, da dies im Bedarfsfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu regeln ist. Der Anregung zur Verschiebung der Baugrenzen auf den Flurstücken 353, 354 und 159 wird gefolgt. Der Anregung zum Erwerb der

	<p>ehemaligen Verkehrsfläche „Im Thomas“ (nördlicher Abschnitt) wird gefolgt. Die Straße im Thomas wird ohne Wendemöglichkeit ausgebildet. Der Anregung, den südlichen Teil des Gewerbegebietes, der an der Straße „Im Thomas“ angrenzt, als Mischgebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt, da dadurch eine weitere Einschränkung des geplanten Gewerbegebiets gegeben ist. Durch das Immissionsgutachten ist eine Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes nachgewiesen. Weitere, über den angestrebten rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende privatrechtliche Vereinbarungen, sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</p>
<p><b>3. Rechtsanwälte M., D. M. aus M.,</b> Schreiben vom 20.06.2007  <i>Folgende Anregungen machen wir unbedingt geltend:</i></p> <p><i>I.  Im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Betrieb der Familie B., der sich seit dem Jahre 1400 westlich des Plangebiets befindet, ist offenbar eine Untersuchung der Geruchsmissionen nicht ausreichend erfolgt, um den rechtlich geschützten Bestandsinteresse Rechnung zu tragen.</i></p>	<p>Zu I.:</p> <p>(vgl. Stellungnahmen lfd. Nr. 1 der Stellungnahmen der Öffentlichkeit , Familie B., und lfd. Nr. der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Bezirksregierung Münster, Dezernat 53.1 – Umweltüberwachung):</p> <p>„Aufgrund der im Bereich der Salm-Horstmar-Straße schon vorhandenen und im Zusammenhang bebauten Wohngebäude ist auch ohne die nun beabsichtigte Planung ein Schutzanspruch vergleichbar dem eines WA-Gebietes (Geruchsmissionswert = 0,10, d.h. 10% der Jahresstunden gem. GIRL) zu gewährleisten. Durch die hinzukommende planungsrechtliche Ausweisung ändert sich nichts an dem einzuhaltenden Schutzanspruch. Durch die neue Ausweisung werden keine Bereiche geschaffen, die eine weitere Einschränkung des landw. Betriebes hervorrufen. Aus diesem Grunde ist nicht erkennbar, dass durch die hinzukommende Planung der landwirtschaftliche Betrieb B. Einschränkungen zu erwarten hat, die er nicht ohnehin schon gewährleisten</p>

II.

*Im Hinblick auf unsere Mandantschaft weisen wir ferner auf Folgendes hin:*

*1. Wir sehen keine Notwendigkeit für die Durchführung einer Bauleitplanung in diesem Bereich. Der Bereich ist durch im Süden angrenzende reine Wohngebiete gekennzeichnet, die Hauptstraße führt gleichfalls durch ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet. Im Sinne der anzustrebenden Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wäre eine Auslagerung des Betriebes anzustreben, nicht aber eine weitere Verschränkung von Wohn- und Gewerbenutzung. Insoweit sehen wir keine Rechtfertigung für die Bauleitplanung*

*2. Wir weisen darauf hin, dass der Bereich um die Straße Im Thomas bislang von gewerblicher Nutzung relativ frei war.*

*Es handelt sich um eine im Wesentlichen ruhige Wohnlage. Durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bebauung kommt es zur erheblichen Verschlechterung der Wohnsituation unserer Mandantschaft. Dies ergibt sich beispielsweise durch die Höhe der Nachbarbebauung.*

muss. Ob die gewünschten Erweiterungen überhaupt zulässig sein werden, kann aufgrund der geringen Entfernung nur durch eine gutachterliche Aussage belegt werden.“

Zu II.:

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis liegt nach Auffassung der Stadt Borken vor, zumal hier u. a. gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang gebracht werden sollen und so ein öffentliches Interesse vorliegt.

Aus Gründen einer Konfliktvermeidung wäre die Auslagerung des bzw. der vorhandenen Gewerbebetriebe die einfachste denkbare Lösung. Allerdings ist dies aus finanziellen Gründen weder für die Betriebe, noch für die Stadt Borken tragbar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Bestandssituation, die sich als gewachsene Gemengelage darstellt, sowohl den gewerblichen, als auch den wohnbaulichen Belangen Rechnung getragen.

2.:

Der Bereich zwischen der Hauptstraße und der Straße Im Thomas ist insgesamt zusammen zu betrachten. Auch wenn die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in einem städtebaulich verträglichen und gutachterlich nachgewiesenem Maß ausgedehnt wird, wird die Einschätzung einer erheblichen Verschlechterung der Wohnsituation nicht geteilt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Baukörperhöhen von 7,18 m bis 7,79 m sind in Kombination mit der festgesetzten

*Der von uns angeregten weitergehenden Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung durch Anpflanzungen wird leider gleichfalls nicht Rechnung getragen.*

*3. Im Hinblick auf die vorgesehene Lärmkontingentierung gehen wir davon aus, dass aufgrund der flächenhaften Verteilung des Lärms die Konfliktsteuerung durch den Bebauungsplan nicht mehr gelingt. Dadurch, dass die Lärmkontingente auf die gesamte Fläche verteilt werden und diese Flächen durchaus nicht unerhebliche Größen haben, ist nicht gewährleistet, dass in einzelnen Bereichen dieser Grundstücke Lärmimmissionen entstehen, die für die benachbarte Wohnbebauung nicht mehr hinnehmbar sind. Durch die Verteilung dieses Lärms auf die gesamte Fläche mag dann zwar im Ergebnis das Lärmkontingent auf die Fläche betrachtet noch nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, durch die konkrete Belastung von lärmimitierenden Anlagen auf diesen Flächen wird dann allerdings der zulässige Lärmpegel im Einzelfall durchaus überschritten. Die im Plangebiet vorgesehenen Lärmkontingente können nicht festgesetzt werden, da die entsprechenden Flächen zu groß sind.*

*Der südliche Bereich, der westlich an die Straße im Thomas angrenzt, ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, gleichzeitig ist allerdings ein Auffahrverbot für diese Flächen vorgesehen. Gewerbliche Flächen sind indessen regelmäßig darauf angewiesen, dass auf dieses Grundstück hinauf gefahren werden kann. Sie sind erst dann als erschlossen anzusehen. Soll das Auffahrgebot bleiben, wären die Flächen als Mischgebiet auszuweisen. Eine Ausweisung dieser Flächen als Gewerbegebiet mit gleichzeitigen Auffahrverbot wird dem Gebietscharakter nicht mehr gerecht.*

Baugrenze unter Abwägung der vorhandenen und geplanten Wohn- und Gewerbebauten als verträglich anzusehen. Weitere Beschränkungen der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ergeben sich zudem aus dem Abstandflächenrecht, das in der Landesbauordnung NW geregelt ist. Ein darüber hinaus gehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen. Die wünschenswerte Anlage eines mehrere Meter breiten Grünstreifens als optische Abschirmung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen gestaltet sich aufgrund der räumlichen Enge schwierig, da hier ggf. eine Trasse für einen Rettungsweg freizuhalten ist und die dann verbleibende Grundstücksfläche nicht mehr wirtschaftlich zu nutzen ist.

Zu 3.:

Zu dem Aspekt der Lärmkontingentierung liegt eine weitere Stellungnahme des Sachverständigen für Immissionsschutz vom 05.07.2007 vor, die als Anlage der Begründung beigefügt wird: „Aus schalltechnischer Sicht handelt es sich bei der Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 um ein im Rahmen der Bauleitplanung anerkanntes Verfahren, mit dem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Wohnbebauung auch bei mehreren nebeneinander vorhandenen gewerblichen Quellen sicher gestellt wird. Die Lärmkontingentierung für die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes wurde gemäß DIN 45691 durchgeführt.“

Der Zusammenhang zwischen Zu- und Abfahrverbot und der zwingenden Festsetzung von Mischgebiet für die betreffenden Grundstücke kann nicht nachvollzogen werden, da bekanntermaßen die in Frage stehenden Grundstücke von einem Gewerbebetrieb genutzt werden. Im Übrigen grenzt das Gesamtgrundstück an mehreren Stellen an öffentliche



*Wir gehen ferner davon aus, dass die Erschließung des Gebietes über die Salm-Horstmar-Str. und Börgersweg in südwestlicher Richtung nicht geeignet ist, das Gewerbegebiet zu erschließen.*

*Die Unterführung unter der Umgehungsstr. B 70 ist derart klein dimensioniert, dass diese Straße nicht zur Ableitung des gewerblichen Verkehrs geeignet ist. Im Ergebnis wird deshalb davon auszugehen sein, dass der LKW-Verkehr über die Straße Im Thomas und die Salm-Horstmar-Str. auf die Hauptstraße abgeleitet wird oder aber über die an die Hauptstraße angrenzenden Gewerbeflächen direkt auf die Hauptstraße abgeleitet wird. Das führt zu einer erheblichen Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigung für die Salm-Horstmar-Str. und die Wohnnutzung entlang der Hauptstraße, die bislang nicht hinreichend untersucht worden ist. Anderenfalls wäre auch denkbar, dass der LKW-Verkehr über die Straße Im Thomas auf die Stegge abgeleitet wird und dort zu einer Beeinträchtigung der dort vorhandenen Wohnnutzung führt.*

Verkehrsfläche.

Die Steuerung der Zu- und Abfahrten in diesem konkreten Fall ist durchaus legitim und beeinträchtigt nicht die Nutzbarkeit des Grundstücks, da der Betrieb durch die innere Organisation der Verkehrsflächen keine weiteren Zufahrten benötigt. Somit bleibt der beabsichtigte Gebietscharakter gewahrt.

In Kenntnis der vorhandenen und geplanten Verkehrsbelastung kann der vorhandene Ausbaustandart der vorhandenen Straßen als ausreichend bezeichnet werden.

In der ergänzenden Stellungnahme des Sachverständigen für Immissionsschutz, der auch die künftige verkehrliche Situation berücksichtigt hat, heißt es darüber hinaus: „Die Berücksichtigung des an- und abfahrenden Verkehrs der Gewerbeflächen wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose zu o. a. Bebauungsplan durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.“

Die im Gutachten ab Seite 36 aufgeführten Untersuchungsergebnisse zeigen, dass weder durch den Neubau der Erschließungsstraße, noch durch den anlagespezifischen Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen unzumutbare Belastungen auf die vorhandene Wohnbebauung zukommen. Eine Ausnahme bildet dabei das Gebäude Salm-Horstmar-Straße 11, das allerdings vorrangig im Einfluss der B 70 liegt.

**Abwägungsvorschlag:**

Zu der Stellungnahme der Rechtsanwälte M., D., M, aus M., Schreiben vom 20.06.2007 wird wie folgt beschlossen:

Die Anregung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb B. wird mit dem Hinweis zurückgewiesen, dass auch ohne den künftigen Bebauungsplan die aktuelle Immissionssituation der Hofstelle zu berücksichtigen ist und durch die Ausweisungen keine Änderung des Schutzanspruchs hervorgerufen.

	<p>Die Anregung, keinen Bebauungsplan aufzustellen und aus Gründen der Konfliktvermeidung den Gewerbebetrieb auszulagern, wird zurückgewiesen, da eine Auslagerung aus finanziellen Gründen nicht möglich ist und die Notwendigkeit zur städtebaulichen Ordnung besteht.</p> <p>Die Stellungnahme, dass es durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baukörperhöhe zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnsituation kommt, wird zurückgewiesen, da sich die vorgesehene Baukörperhöhe als verträglich darstellt und weitere Regelungen im Abstandflächenrecht der Bauordnung NRW geregelt wird.</p> <p>Die Stellungnahme, dass aufgrund der Flächengrößen durch die Lärmkontingentierung keine Konfliktlösung gelingt, wird zurückgewiesen, da in einem Gutachten der Nachweis für die Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte sichergestellt wird.</p> <p>Die Stellungnahme, den südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes, der westlich an die Straße im Thomas angrenzt, als Mischgebiet auszuweisen, da diese aufgrund des Zu- und Abfahrtverbotes nicht als Gewerbeflächen genutzt werden können, wird nicht gefolgt, da das Grundstück mehrfach von anderer Seite erschlossen ist und nur von einem Anlieger genutzt wird, der an dieser Stelle keine Zufahrt benötigt und mit der Verkehrsfläche die neuen Wohnbauflächen östlich des Stichweges erschlossen werden.</p> <p>Die Stellungnahme, dass die vorhandenen Straßen Salm-Horstmar-Str. und Börgersweg nicht geeignet sind, das Gewerbegebiet zu erschließen, wird zurückgewiesen, da die vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastungen im Rahmen eines Gutachtens als verträglich für die Wohnbebauung eingeschätzt wurden.</p>
<p><b>4. Rechtsanwältin F.-M., Rhede</b>, Schreiben vom 03.04.2007  <i>In obiger Angelegenheit zeige ich die Interessenvertretung der Firma A. an. Lt. Auskunft meines Mandanten, Herrn A., befindet sich das Verfahren</i></p>	

*im Stadium der Bauleitplanung, wo u.a. die beteiligten Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und Ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden soll.*

*Lt. Auskunft meiner Mandatschaft hat sich die Handwerkskammer Münster bereits im Hinblick auf die Geräuschkontingente mit Ihnen schriftsätzlich in Verbindung gesetzt. Herr A. hat im Vertrauen auf den seinerzeitigen Gebietsentwicklungsplan u.a. Investitionen getätigt, die davon ausgingen, dass das nunmehr zu beplanende Gebiet nicht als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen wird.*

*Dem widerspricht nunmehr lt. Auskunft meines Mandanten der im Entwurf befindliche Bebauungsplan WE 17. Lt. Auskunft meines Mandanten sind die Nachbarn, die Eheleute B., mit selbigem Begehren an die Stadt Borken herangetreten.*

*Der Einwand meines Mandanten zieht darin, dass der Bereich der Tankstelle nicht als Gewerbefläche festgesetzt, sondern entweder konform zu § 4 oder 4 a BauNVO eingestuft wird.*

Zur Stellungnahme der Handwerkskammer vgl. Stellungnahmen der Behörden lfd. Nr. 5.

Sowohl der aktuelle Gebietsentwicklungsplan als auch dessen Vorläuferplan von 1982 stellen für den Planungsraum „Wohnsiedlungsbereiche“ dar. Diese können außer Wohnbauflächen auch kleinere gewerbliche Bauflächen umfassen. Ein Anspruch auf detaillierte Gebietsfestsetzungen lässt sich aus dem Gebietsentwicklungsplan nicht ableiten. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken stellt für diesen Bereich bereits gewerbliche Baufläche dar. Demnach steht die Festsetzung von gewerblicher Baufläche nicht im Widerspruch zur Regionalplanung.

Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen“ oder „Besonderen Wohngebietes“ ist der Bestand der Tankstelle zumindest gefährdet, da gem. §§ 4 Abs. 3 Nr. 5 und 4a Abs. 3 Nr. 3 in diesen Gebieten Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die o. g. Gebietskategorien dienen überwiegend oder in besonderer Weise dem Wohnen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherstellung von Wohnen einerseits und Gewerbe andererseits. Eine Ausweisung von „Allgemeinem Wohngebiet/ Besonderem Wohngebiet“ würde die gewerbliche Nutzung in einem unverträglichen Maß einschränken, so dass gemäß BauNVO auch eine ausnahmsweise zulässige Tankstelle nicht ohne weiteres zulässig wäre, da die Tankstelle die entsprechenden Immissionswerte (vgl. Schallgutachten S. 35 ff) bereits im Bestand nahezu ausschöpft.

**Der Umwelt- und Planungsausschuss**

	<p><b>hat bereits in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen:</b>  Der Anregung von Rechtsanwältin Frau F.-M., Rhede, Schreiben vom 03.04.2007 zur Festsetzung von „Allgemeinem bzw. Besonderem Wohngebiet“ wird nicht entsprochen, da dadurch das Planungsziel des verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen nicht mehr sichergestellt werden kann, bzw. auch die vorhandene Tankstelle in Ihrem Bestand gefährdet ist.</p>
<p><b>5. Rechtsanwältin F.-M., Rhede, Schreiben vom 05.07.2007</b>  <i>In vorbezeichneter Angelegenheit vertrete ich bekanntlich die Interessen des Herrn A.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit der Handwerkskammer Münster teilte mir dort Herr Heyna mit, dass er Ihnen ein Schreiben hinsichtlich der gerügten Lärmfestsetzung übermitteln wird. Es verbleibt von Seiten der Handwerkskammer bei den dortigen Ausführungen. Auch von hier aus wird weiter daran festgehalten, dass aufgrund des bislang existierenden Status Quo ein Eingriff in den Bestandsschutz erfolgen würde, wenn nunmehr das zu beplanende Gebiet WE 17 Im Thomas als Gewerbegebiet ausgewiesen werden würde. Bislang kann aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung lediglich davon ausgegangen werden, dass das zu beplanende Gebiet als so genanntes Mischgebiet existent ist und daher auch in Zukunft entsprechend ausgewiesen werden soll. Dadurch würde auch keine Einschränkung des geplanten Gewerbebetriebs erfolgen, da selbiger nach § 6 BauNVO zulässig ist. Es wird daher weiterhin an den bisherigen Bedenken festgehalten und mitgeteilt, dass durch die beabsichtigte Ausweisung als Gewerbegebiet ein unzulässiger Eingriff in den Bestandsschutz zu Lasten meines Mandanten vorliegen würde.</i></p> <p><i>Dem steht auch der in Bezug genommene Flächennutzungsplan der Stadt Borken nicht entgegen, der für diesen Bereich zwar gewerbliche Baufläche darstellt, jedoch nicht vorsieht, diesen Bereich als Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO auszuweisen.</i></p>	<p>Eine pauschale Zulässigkeit der Kfz-Werkstatt in einem Mischgebiet ist gemäß § 6 BauNVO nicht gegeben. Die sonstigen Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 1 Nr.4 sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Während Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 zulässig sind (allerdings bezogen auf den Tagbetrieb), ist die Zulässigkeit eines Kfz-Betriebes im Mischgebiet fragwürdig. Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, sind durch eine Mischgebietsausweisung nicht gedeckt. Damit wäre eine Überplanung des Bereichs als Mischgebiet nicht förderlich für den Erhalt des Kfz-Betriebes.</p> <p>Der Flächennutzungsplan besitzt eine sogenannte „Behördenverbindlichkeit“. Aus ihm sind Baurechte für Privatpersonen nicht abzuleiten. Hierzu bedarf es weitergehender Bauleitplanung. Diese muss sich allerdings aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB) Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken stellt für diesen Bereich bereits in seiner</p>

	<p>Urfassung gewerbliche Baufläche dar. In dem daraus abgeleiteten Bebauungsplanentwurf wird diese Darstellung dann allerdings entsprechend der Planungshierarchie näher spezifiziert, jedoch auf der Grundlage der Darstellung als Gewerbegebiet. Eine Darstellung als Mischgebiet ist aus v. g. Gründen für den betrieb nicht von Vorteil und sollte daher nicht weiter verfolgt werden. Zudem würde eine Darstellung als Mischgebiet ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfordern.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung der Rechtsanwältin F.-M., Rhede, Schreiben vom 05.07.2007, wird nicht gefolgt, da mit der Darstellung von Mischgebiet der Bestand der Kfz-Werkstatt nicht gesichert werden kann und durch die dann zulässige Wohnnutzung Konflikte mit dem benachbarten Gewerbebetrieben zu befürchten sind.</p>
--	--

## B) Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**Stellungnahmen von Seite der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

**Erläuterungen und Beschlussempfehlungen der Verwaltung**

<p><b>1. Bezirksregierung Münster, Dezernat 53.1 – Umweltüberwachung, 45678 Herten</b>, Schreiben vom 05.04.2007, 12.04.2007, 23.04.2007 und 11.06.2007</p> <p><i>Mit Schreiben vom 14.02.2007 teilen Sie uns mit, dass der Bebauungsplan WE 17 „Im Thomas“ aufgrund eines Rechtsstreitverfahrens vom Oberverwaltungsgericht Münster am 07.03.2006 außer Kraft gesetzt wurde. Mit der Neuaufstellung des nun vorliegenden Planentwurfes soll nun für den betroffenen Bereich wieder Planungsrecht geschaffen werden.</i></p> <p><i>Der schon vorhandenen Konfliktsituation (gewerblicher Nutzung unmittelbar angrenzender Wohnnutzung) soll nun hinsichtlich der Lärmproblematik mit Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln begegnet werden. Dazu wurde ein anerkannter Sachverständiger für Immissionsschutz beauftragt für Festsetzungen zum Immissionsschutz Emissionskontingente (im-</i></p>	
--	--

missionswirksame flächenbezogene Schalleis-  
tungspegel) zu ermitteln. In den mit GE-Auswei-  
sung gekennzeichneten Bereichen des Bebau-  
ungsplanes WE 17 sind entsprechende Festset-  
zungen der Emissionskontingente festgesetzt  
worden. Ob die getroffenen Festsetzungen  
hinsichtlich der Werte geeignet sind den Schutz  
der Wohngebäude zu gewährleisten, kann aus  
hiesiger Sicht nicht überprüft werden. Das  
Gutachten lag nur auszugsweise (4 von 45  
Seiten) vor und enthielt keine Aussage darüber,  
ob die festgesetzten Werte den erforderlichen  
Schutz an den Wohnhäusern im und außerhalb  
des Planbereichs gewährleisten können.  
Unter der Voraussetzung, dass die vom  
Gutachter ermittelten Emissionskontingente  
sachlich und rechnerisch richtig sind,  
entsprechend der gutachterlichen Aussage in die  
Planzeichnung übernommen wurden und den  
immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der  
mit WA-Gebiet gekennzeichneten  
Wohnnutzungen gewährleisten, kann dem  
Planvorhaben zugestimmt werden.

Mit Schreiben vom 27.03.2007 bitten Sie auch  
um Stellungnahme zu einem Einwand der Familie  
B. Hierzu ergibt sich folgender Sachverhalt:  
Die Familie B. betreibt ca. 180 m  
west/südwestlich des Planbereiches einen  
landwirtschaftlichen Betrieb. Die im Schreiben der  
Familie B. enthaltenen Angaben zu den  
genannten Tierzahlen wurden bisher nicht  
überprüft. Ob es sich hierbei um einen  
baurechtlich zu genehmigen Bestand oder einer  
genehmigungsbedürftigen Anlage im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes handelt, ist  
hier zunächst für die Aussage über zulässige vor-  
handene Emissionen bzw. zukünftige Erweite-  
rungsmöglichkeiten nicht relevant.  
Die im zukünftigen Planbereich zulässigen Wohn-  
und Gewerbenutzungen sind im Wesentlichen,  
abgesehen von einigen Baulücken, bereits heute  
vorhanden. Aufgrund der im Bereich der Salm-  
Horstmar-Straße schon vorhandenen und im Zu-  
sammenhang bebauten Wohngebäude ist auch  
ohne die beabsichtigte Planung ein Schutzan-  
spruch vergleichbar dem eines WA-Gebietes  
(Geruchsmissionswert = 0,10, d. h. 10 % der  
Jahresstunden gem. GIRL) zu gewährleisten.  
Durch die hinzukommende planungsrechtliche  
Ausweisung werden keine Bereiche geschaffen,  
die eine weitere Einschränkung des landw.  
Betriebes hervorrufen. Aus diesem Grunde ist  
nicht erkennbar, dass durch die hinzukommende  
Planung der landwirtschaftliche Betrieb B. weitere  
Einschränkungen zu erwarten hat, die er nicht  
ohnehin schon gewährleisten muss. Ob die  
gewünschten Erweiterungen überhaupt zulässig  
sein werden, kann aufgrund der geringen  
Entfernung nur durch eine gutachterliche  
Aussage belegt werden.

Schreiben vom 12.04.2007  
Auf unser soeben geführtes Telefonat zurück

*kommend, kann ich Ihnen bestätigen, dass das Schallgutachten, das zu den Planunterlagen des Entwurfes des B-Planes WE 17 gehört, in der Gesamtfassung auf der mitgelieferten CD vorliegt. Auf meine Stellungnahme vom 05.04.2007 eingehend, gehe ich davon aus, dass Herr Paul versehentlich die CD nicht beachtet hat. Herr Paul wird sich am Montag kurzfristig bei Ihnen melden. Eine ergänzende Stellungnahme soll dann kurzfristig erfolgen.*

*Schreiben vom 23.04.2007 (ergänzende Stellungnahme zur Stellungnahme vom 05.04.2007)*

*Mit Schreiben vom 14.02.2007 teilen Sie mit, dass der Bebauungsplan WE 17 „Im Thomas“ aufgrund eines Rechtsstreitverfahren vom Oberverwaltungsgericht Münster am 07.03.2006 außer Kraft gesetzt wurde. Mit der Neuaufstellung des nun vorliegenden Planentwurfes soll nun für den betroffenen Bereich wieder Planungsrecht geschaffen werden.*

*Der schon vorhandenen Konfliktsituation (gewerblicher Nutzung und unmittelbar angrenzender Wohnnutzung) soll nun hinsichtlich der Lärmproblematik mit Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln begegnet werden. Dazu wurde ein anerkannter Sachverständiger für Immissionsschutz beauftragt für Festsetzungen zum Immissionsschutz Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) zu ermitteln.*

*Im Rahmen der Überprüfung des hier vorliegenden Gutachtens ergaben sich Rückfragen, die im Rahmen einer Besprechung am 20.04. 2007 (Stadt Borken, Gutachterin Fa. Uppenkamp, und Bez.Reg. Dez 53.1) erörtert wurden. Zusammen mit der Gutachterin der Fa. Uppenkamp, Frau Rohring, konnten die noch offenen Fragen geklärt werden. Das Gutachten wird hinsichtlich dieser Punkte nochmals überarbeitet. Unter Berücksichtigung der noch durchzuführenden Ergänzungen und Beschreibungen des Gutachtens ist plausibel dargelegt worden, dass der Schutzanspruch der angrenzenden WA-Ausweisungen gewährleistet werden kann. Lediglich im nördlichen Bereich ist eine Einschränkung der Baugrenzen im WA-Gebiet erforderlich. Von Seiten der Stadt Borken werden die Baugrenzen in diesem WA-Bereich entsprechend des sich aus dem Gutachten erforderlichen Abstandes geändert. Aus Sicht des Dez. 53 –b Umweltüberwachung bestehen daher keine Bedenken gegen die Realisierung des Planvorhabens.*

*Mit Schreiben vom 27.03.2007 bitten Sie auch um Stellungnahme zu einem Einwand der Familie B.*

*Hierzu ergibt sich folgender Sachverhalt:  
Die Familie B. betreibt ca. 180 m*

<p><i>west/südwestlich des Planbereiches einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die in dem Schreiben der Familie B. enthaltenen Angaben zu den genannten Tierzahlen wurden bisher nicht überprüft. Ob es sich hierbei um einen baurechtlich zu genehmigenden Bestand oder einer genehmigungsbedürftigen Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes handelt, ist hier zunächst für die Aussage über zulässige vorhandene Emissionen bzw. zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten nicht relevant. Die im zukünftigen Planbereich zulässigen Wohn- und Gewerbenutzungen sind im Wesentlichen, abgesehen von einigen Baulücken, bereits heute vorhanden.</i></p> <p><i>Aufgrund der im Bereich der Salm-Horstmar-Straße schon vorhandenen und im Zusammenhang bebauten Wohngebäude ist auch ohne die nun beabsichtigte Planung ein Schutzanspruch vergleichbar dem eines WA-Gebietes (Geruchsimmissionswert = 0,10, d.h. 10% der Jahresstunden gem. GIRL) zu gewährleisten. Durch die hinzukommende planungsrechtliche Ausweisung ändert sich nichts an dem einzuhaltenden Schutzanspruch. Durch die neue Ausweisung werden keine Bereiche geschaffen, die eine weitere Einschränkung des landw. Betriebes hervorrufen. Aus diesem Grunde ist nicht erkennbar, dass durch die hinzukommende Planung der landwirtschaftliche Betrieb B. weitere Einschränkungen zu erwarten hat, die er nicht ohnehin schon gewährleisten muss. Ob die gewünschten Erweiterungen überhaupt zulässig sein werden, kann aufgrund der geringen Entfernung nur durch eine gutachterliche Aussage belegt werden.</i></p> <p><i>Stellungnahme vom 11.06.2007 Aus Sicht des Dezernates 53.1.2 – Umweltüberwachung – bestehen keine Bedenken gegen das beabsichtigte Planvorhaben. Eine Ausfertigung der Planunterlagen nehme ich zu meinen Akten. Ich bitte Sie, mich zu gegebener Zeit über den Fortgang bzw. die Rechtsverbindlichkeit des Planverfahrens in Kenntnis zu setzen.</i></p> <p><i>Hinweis Die hier vom Dez. 53 – Umweltüberwachung – abgegebene Stellungnahme bezieht sich nicht auf wasser- und abwasserrechtliche Angelegenheiten, sondern ausschließlich auf Belange des Immissionsschutzes.</i></p>	<p>Zu den nebenstehenden Ausführungen zum Thema landwirtschaftlicher Immissionsschutz vgl. Stellungnahme der Bez.-Reg. vom 05.04.2007, bzw. lfd. Nr. 1 der Stellungnahmen der Behörden und lfd. Nr. 1 der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit.</p> <p><b>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen:</b> Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Münster, Dezernat 53.1 – Umweltüberwachung, Schreiben vom 05.04.2007, 12.04.2007 und 23.04.2007 zum Thema landwirtschaftliche Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das Schallgutachten um die geforderten Ergänzungen und Beschreibungen zu vervollständigen, wird gefolgt. Im Lärmgutachten und im Bebauungsplanentwurf werden entsprechende Ergänzungen/ Korrekturen vorgenommen. Die abschließend zustimmende Stellungnahme vom 11.06.2007 wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2. Kreis Borken, 32 – Sicherheit und Ordnung, Burloer Straße 93, 46325 Borken,</b> Schreiben vom 22.03.2007 und 26.06.2007 <i>Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung</i></p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise des Kreises Borken, 32 – Sicherheit und Ordnung, Burloer Straße</p>



<p>sicherzustellen. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen. Auf das DVGW Regelwerk W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – wird hingewiesen.</p>	<p>93, 46325 Borken, Schreiben vom 22.03.2007 und 26.06.2007, zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beachtet.</p>
<p><b>3. Kreis Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde, Burloer Straße 93, 46325 Borken,</b> Schreiben vom 22.03.2007 und 26.06.2007 Es bestehen keine Bedenken Zur zeitnahen Aktualisierung des 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.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis des Kreises Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde, Burloer Straße 93, 46325 Borken, Schreiben vom 22.03.2007 und 26.06.2007 zur zeitnahen Mitteilung des Abwägungsergebnisses wird zu gegebener Zeit gefolgt.</p>
<p><b>4 Stadtwerke Borken/ Westf. GmbH, Ostlandstraße 9, 46325 Borken,</b> Schreiben vom 12.03.2007 und 19.06.2007 Nach Überprüfung der uns mit Schreiben vom 14.02.2007 zugesandten Planunterlagen nebst Begründungen nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplanes WE 17 (Im Thomas) wie folgt Stellung: Innerhalb des Teilstückes „Im Thomas“ zwischen dem Parkplatz und der Salm-Horstmar-Straße liegen eine Gashauptleitung und ein Beleuchtungskabel (siehe Versorgungspläne). Bei einer Veräußerung dieses Teilstückes (Gmk. Weseke, Flur 8, Flurst. 45) müsste die Gashauptleitung grunddienstlich gesichert werden (s. Stellungnahme vom 04.11.2002). Weiterhin darf die mit einem Leitungsrecht ausgestattete Straßenfläche (Flurstück 44, Gmk. Weseke, Flur 8) die in „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt werden soll, nicht mit Nebengebäuden bebaut werden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis der Stadtwerke Borken/ Westf. GmbH, Ostlandstraße 9, 46325 Borken, Schreiben vom 12.03.2007 und 19.06.2007, zur grunddienstlichen Sicherung des Flurstücks (Gmk. Weseke, Flur 8, Flurst. 45) im Falle einer Veräußerung wird gefolgt. Die Parzelle 44, Gmk. Weseke, Flur 8 ist im Bebauungsplan mit einem entsprechenden Leitungsrecht ausgestattet.</p>
<p><b>5. Handwerkskammer Münster, Postfach 3480, 48019 Münster,</b> Schreiben vom 26.03.2007 und 05.07.2007 Ziel des Bebauungsplanes ist es die städtebauliche Neuordnung mit dem wesentlichen Inhalt, das langfristige Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu ordnen. Im zukünftig geplanten Gewerbegebiet liegen mehrere Industrie- und Handwerksbetriebe, deren Bestand und Entwicklung gesichert werden soll. Nachdem die Anwendung des Abstandserlasses laut OVG-Urteil für nicht geeignet eingestuft wird, wurde durch Festlegung von immissionswirksamen</p>	<p>Zum Thema der Lärmkontingentierung für das angesprochene Grundstück liegt eine zusätzliche Stellungnahme des Gutachterbüros mit folgendem Wortlaut vor: „Auf die im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan WE 17 (Im Thomas) erfolgten Anregungen der Handwerkskammer Münster HWK vom 26.03.2007 möchten wir wie folgt Stellung nehmen: Bezüglich des Bestandsschutzes des</p>

<p><i>Flächenschalleleistungspegeln Geräuschkontingente im Gewerbegebiet mit acht Teilflächen festgelegt. Diese acht Teilflächen wurden mit unterschiedlichen Lärmpegeln ausgewiesen. So ist auf der Liegenschaft A., Tankstelle und KFZ auf dem Hintergrundstück ein reduzierter Wert von 51 dB festgelegt. Da die Weiterführung der Kfz-Werkstatt durch die Firma W. für die nächsten Jahre sichergestellt werden muss, empfehlen wir eine gemeinsame Ausweisung durch Zusammenschluss des Vorder- und Hintergrundstücks, damit durch Ermittlung der Gesamtfläche der Firma A. ein günstigerer Tageswert für das jetzt benachteiligte Hintergrundstück der Werkstatt erreicht wird. Es ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Bestandsschutz der Kfz-Werkstatt erhalten und gesichert werden muss.</i></p>	<p>derzeitigen Betriebs der Tankstelle und Werkstatt wurde im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung Folgendes zugrunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Teilimmissionswerte der Gebiete, die derzeit bereits gewerblich genutzt werden, schöpfen die zugrunde gelegten Planwerte (Immissionsrichtwerte nach TALärm) an den diesen Flächen nächstgelegenen Immissionsorten aus. Damit ist der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe hinreichend berücksichtigt.</li> <li>- Die Teilimmissionswerte der Teilgebiete, die derzeit nicht gewerblich genutzt werden, unterschreiten die Immissionsrichtwerte an den diesen Flächen nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 6 dB. Der Immissionsbeitrag der Zusatzbelastung ist somit in Anlehnung an die TALärm, Ziffer 3.2.1, als nicht relevant zu bezeichnen. Gemäß DIN 45691 werden Gewerbegebiete in der Regel zur Geräuschkontingentierung gegliedert. Die zweckmäßige Gliederung des Gebiets ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Nutzung. Im vorliegenden Fall wurde eine Gliederung zwischen der Betriebsfläche Werkstatt und der Betriebsfläche Tankstelle gewählt. Die zugewiesenen Emissionskontingente ergaben sich aus dem derzeitigen Emissionsverhalten der Betriebe. Daraus resultierend kann – solange die Tankstelle nicht aufgegeben wird – der Werkstatt kein höheres Kontingent zugeführt werden. Allgemein zulässig ist jedoch die Zuordnung mehrerer Teilflächen, z. B. Betriebsfläche Werkstatt (B1), Betriebsfläche Tankstelle (B2), zu einem Vorhaben. In diesem Fall ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionskontingente der Summation der beiden Teilflächen nicht überschritten werden. Diese sogenannte Summation ist gemäß DIN 45691 zulässig, wenn sie nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen wurde.“</li> </ul>
--	---

	<p>Eine solche Summation ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen, so dass dem Vorschlag des Gutachters, im Fall einer Summation der Immissionskontingente vom Vorhabenträger ein Nachweis im Genehmigungsverfahren zu führen, gefolgt wird.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>  Der Stellungnahme der Handwerkskammer Münster, Postfach 3480, 48019 Münster, Schreiben vom 26.03.2007 und 05.07.2007, eine gemeinsame Ausweisung bezüglich der Geräuschkontingentierung durch Zusammenschluss des Vorder- und Hintergrundstücks vorzunehmen, damit durch Ermittlung der Gesamtfläche der Firma A. ein günstigerer Tageswert für das jetzt benachteiligte Hintergrundstück der Werkstatt erreicht wird, wird in sofern gefolgt, als dass eine Summation der beiden Teilflächen möglich ist, sofern die Immissionskontingente der Teilflächen nicht überschritten werden. Im Genehmigungsverfahren ist dieses nachzuweisen. Eine Bestandssicherung des Betriebes ist somit gegeben. Die Stellungnahme des Immissionsschutzgutachters wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p>
<p><b>6. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Borken, Johann-Walling-Straße 45, 46325 Borken</b>, Schreiben vom 16.04.2007  <i>Zum o. g. Entwurf nehme ich wie folgt Stellung: In einer Entfernung von ca. 180 m zum Plangebiet liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes B. sowie dessen Pachthofstelle S. Die Tierhaltung dieses Betriebes stellt sich z. Zt. wie folgt dar:</i>  140 Mastbullenplätze  1200 Legehennenplätze  320 Ferkelaufzuchtplätze  680 Mastschweineplätze  Aufgrund der VDI-Richtlinie 3471 ergibt sich ein notwendiger Abstand von 340 m zu Wohn- und Mischgebieten bei 50 Punkten.  Unter Berücksichtigung der vom Betriebsleiter vorgesehenen Aufstockung der Tierbestände, die als realistisch einzustufen ist, ergibt sich ein Abstand von 320 m bei 100 Punkten. Für den Abstand zu Gewerbegebieten sieht die VDI-Richtlinie eine Sonderbeurteilung vor, die grundsätzlich vorzunehmen ist, wenn die o. g.</p>	<p>Im Plangebiet sind bereits derzeit schützenswerte Nutzungen vorhanden. Durch die Planung wird deren Schutzstatus nicht erhöht. Ob bei zurückliegenden Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe diese vorhandenen schützenswerten Nutzungen beachtet worden sind, kann z. Zt. nicht beurteilt werden und ist für das vorliegende Planverfahren nicht relevant.</p>

*Abstände nicht eingehalten werden. Daher ist ein Geruchsgutachten auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) zu erstellen. Sofern der derzeit einzuhaltende Wert von 15% der Jahresstunden mit wahrnehmbaren Gerüchen unter Berücksichtigung der Aufstockung nicht eingehalten werden kann, können technische Vorkehrungen zur Verbesserung der Stallabluft bzw. zu anderer Luftführung in Betracht kommen. Die Kosten der Installation und des laufenden Betriebs solcher Maßnahmen, die über den Stand der Technik (100 Punkte) hinausgehen, sind von der Stadt Borken zu tragen.*

*Diese Betrachtung habe ich bei der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgetragen, da Ihr Abwägungsergebnis bei Vortrag im Flächennutzungsplanverfahren stets eine Verweisung in das Bebauungsplanverfahren enthält.*

Die Bezirksregierung Münster, Dezernat 53.1 – Umweltüberwachung, hat im Schreiben vom 05.04.2007 (vgl. lfd. Nr. 1) festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen bereits heute z. T. einen WA-Schutzanspruch besitzen. Durch den Bebauungsplan werden also keine Bereiche geschaffen, die eine weitere Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe erwarten lassen würden. Zusammenfassend wäre nicht erkennbar, dass durch die hinzukommende Planung der landwirtschaftliche Betrieb weitere Einschränkungen zu erwarten hätte, die er nicht ohnehin schon gewährleisten müsste. Ob die gewünschten Tieraufstockungen überhaupt zulässig wären, könne ohne gutachterliche Aussage nicht belegt werden.

Auch im Flächennutzungsplanverfahren haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB „Aufschluss über die von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. (...)“ Das Abwägungsergebnis „... wird zur Kenntnis genommen und im anschließenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt“ bedeutet, dass bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung die Stellungnahmen, die im FNP-Verfahren eingegangen sind, aufgegriffen werden. Daher ist die Begründung der Landwirtschaftskammer, keine Stellungnahme im FNP-Verfahren abzugeben, von unserer Seite nicht nachvollziehbar.

**Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen:**

	<p>Da der bereits derzeit für vorhandene Nutzungen im Plangebiet gegebene Schutzanspruch bezüglich landwirtschaftlicher Immissionen durch die Planung nicht verändert wird, wird die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Borken, Johann-Walling-Straße 45, 46325 Borken, Schreiben vom 16.04.2007, zur Erstellung eines Geruchsimmisionsgutachtens und zur Übernahme von Kosten für technische Vorkehrungen zur Verbesserung der Stallabluft, im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zurückgewiesen.</p> <p>Der Hinweis, dass auf eine Abgabe der Stellungnahme im Rahmen der 21. FNP-Änderung verzichtet worden ist, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Gemeinde auch im FNP-Verfahren entsprechende Informationen zur Verfügung stellen müssen.</p>
<p><b>6. Straßen.NRW. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld,</b> Schreiben vom 12.03.2007 <i>Zu o. g. Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:</i> <i>Das Plangebiet befindet sich östlich der Umgehungsstraße Weseke im Zuge Bundesstraße 70 im Abschnitt 16.2, Stat. 0640 bis Stat. 0,770. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich rückwärtig über die vorhandenen Stadtstraßen „Im Thomas“, „Salm-Horstmar-Straße“ und die „Hauptstraße“. Ferner ist eine neue innere Erschließungsanlage ohne Anbindung an die B 70 geplant.</i> <i>Da in den eingereichten Planunterlagen der befestigte Fahrbahnrand der B 70 nicht eindeutig zu erkennen ist, wird angeregt, die Baugrenze entlang der B 70 in einem Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand vorzusehen und festzusetzen.</i></p> <p><i>Ferner bitte ich aus Gründen der Rechtssicherheit entlang der Bundesstraße 70 ein zu- und Abfahrtsverbot einzutragen und festzusetzen.</i></p>	<p>Die geplante Baugrenze ist mit einem Abstand von ca. 25 m zur B 70 vorgesehen. Zur Verdeutlichung wird der befestigte Fahrbahnrand der B 70, der außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches liegt, schematisch dargestellt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt: Aufgrund der Geländesituation (Hochlage) zwischen Straßentrasse und Plangebiet ist die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes nicht erforderlich. Auf eine entsprechende Festsetzung kann daher verzichtet werden.</p>

<p><i>Hinsichtlich Werbung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen gem. FStrG im 20 m Bereich nicht erlaubt sind; im 20m-40m-Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der B 70 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Ich bitte, dieses in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone.</i></p> <p><i>Weitere Anregungen werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW-Regionalniederlassung Münsterland – im Rahmen der Beteiligung der Behörden nicht vorgetragen.</i></p>	<p>Die bereits im Bebauungsplanentwurf enthaltenden Hinweise werden entsprechend inhaltlich ergänzt.</p> <p><b>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen:</b> Zu der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 12.03.2007 wird wie folgt abgewogen: Die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 70 zu verschieben, ist nicht erforderlich, da diese bereits in einem Abstand von ca. 22 m geplant ist. Anregung zur Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der B 70 festzusetzen wird nicht gefolgt, da die vorhandene Geländesituation eine Befahrung nicht ermöglicht. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweise zur Werbeverbotszone entlang der B 70 werden ergänzt.</p>
<p><b>7. Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf</b>, Schreiben vom 09.03.2007 <i>Von der mit Bezug mitgeteilten Planung habe ich Kenntnis genommen. Zur Frage der anstehenden Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere zu deren Umfang und Detaillierungsgrad, kann ich gegenwärtig nichts beisteuern. Ich bitte um erneute Beteiligung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Hierbei bitte ich das o. g. AZ anzugeben. <u>Zusatz:</u> Auf die bestehenden Erlasse zu Beteiligungsverfahren für bauliche Anlagen über 20 m Grundweise ich bereits jetzt hin.</i></p>	<p><b>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen:</b> Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Schreiben vom 09.03.2007, auf die bestehenden Erlasse zu Beteiligungsverfahren für bauliche Anlagen über 20 m über Grund, wird zu gegebener Zeit beachtet.</p>
<p><b>8. Deutsche Telekom AG, T-Com, Postfach 100709, 44782 Bochum</b>, Schreiben vom 21.03.2007 und 05.07.2007 <i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellung-</i></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis der Deutschen Telekom AG, T-Com, Postfach 100709, 44782 Bochum, Schreiben vom 21.03.2007 und</p>

<p>nahme zu entschuldigen.</p> <p>Schreiben vom 05.07.2007  Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben Rhn 021/07 vom 14.02.2007 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>05.07.2007, zur rechtzeitigen Anzeige, mindestens 6 Monate vor Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen, wird zu gegebener Zeit beachtet.</p>
<p><b>9. RWW, Postfach 10 16 63, 46466 Mülheim an der Ruhr</b>, Schreiben vom 19.03.2007 und 18.06.2007  Sie erhalten einen Ausschnitt aus unseren 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 unserer Service-Point Reken, Tel. 02864/ 902000, den Sie bitte auch bei Rückfragen ansprechen, nach vorherigen Terminabsprache in der Örtlichkeit aufzeigen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, das 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. 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 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125. Bitte stimmen Sie im weiteren Planverfahren die Erfordernisse des Leitungsbaus mit gegebenenfalls geplanten Bepflanzungen mit unserer Betriebsdirektion Bottrop, Telefon-Nr. (0208) 44 33 – 833, ab. Weiterhin verweisen wir auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft 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 grundsätzlichen Bedenken. Das betroffene Gebiet ist aus Sicht unserer Gesellschaft teilweise verrohrt. Sollte durch Errichtung neuer Gebäude eine Erweiterung unseres Rohrnetzes erforderlich sein, erfolgt diese bedarfsorientiert.</p> <p>Schreiben vom 18.06.2007  Gegen den Bebauungsplan haben wir weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19. März 2007, mit der Sie Planunterlagen mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen</p>	

<p><i>Versorgungsleitungen erhalten haben. Sie beabsichtigen den mittleren Abschnitt der Straße „Im Thomas“ aus dem öffentlichen Verkehrsnetz herauszunehmen. In dem betroffenen Bereich unterhalten wir keine Anlagen. Eine Leitungsverlegung ist von Seiten unserer Gesellschaft zurzeit nicht geplant. 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 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125.</i></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Hinweise der RWW, Postfach 10 16 63, 46466 Mülheim an der Ruhr, Schreiben vom 19.03.2007 und 18.05.2007, zu den vorhandenen Wasserleitungen werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die Wasserhauptleitungen, die in der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen, entsprechend nachrichtlich dargestellt sind und von der Planung nicht betroffen sind.</p>
--	--

### **Beschlussvorschlag:**

#### **A) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seite der Öffentlichkeit**

1. Die Anregungen der Familie B., Borken, Schreiben vom März 2007 (Eingang: 26.03.2007) werden zurückgewiesen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt für die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ein Schutzanspruch besteht, der durch die Planung nicht erweitert wird. Allerdings sind diese Nutzungen bei geplanten Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu berücksichtigen.
  
2. Zu der Stellungnahme der Rechtsanwälte M., D., M. aus M., Schreiben vom 27.03.2007 und vom 03.04.2007 wird wie folgt abgewogen:  
Eine Begrenzung der maximalen Baukörperhöhe auf maximal 61 Meter ü. NN wird abgelehnt, da es sich bei der Gewerbegebietsplanung um eine Angebotsplanung handelt, die auf der Grundlage der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung NW eine optimierte Grundstücksausnutzung zulassen soll. Die das Wohnen schützenden Abstände sind demnach auf der Grundlage der Landesbauordnung NW geregelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit diesen Vorgaben.  
Zwischen einer möglichen Gewerbebebauung und der Grundstücksgrenze ist eine Bepflanzung aufgrund eines eventuell erforderlichen Rettungsweges und der daraus resultierenden fehlenden Grundstücksfläche nicht möglich.  
In die Lärmberechnungen sind die gewerblichen Aktivitäten auf den nicht bebauten Gewerbeflächen eingeflossen, so dass sich diese an der Lärmkontingentierung zu orientieren haben. Eine mögliche optische Einwirkung ist in der vorhandenen Gemengelage zu dulden. Eine geforderte Festsetzung zu Unterlassung von gewerblichen Aktivitäten (Lkw-Stellplatz, Abfallbehälter) erfolgt nicht.  
Auf die Festsetzung zu fenster- bzw. öffnungslose Wände wird im Bebauungsplan verzichtet, da dies im Bedarfsfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu regeln ist.  
Der Anregung zur Verschiebung der Baugrenzen auf den Flurstücken 353, 354 und 159 wird gefolgt.  
Der Anregung zum Erwerb der ehemaligen Verkehrsfläche „Im Thomas“ (nördlicher Abschnitt) wird gefolgt. Die Straße im Thomas wird ohne Wendemöglichkeit ausgebildet.



Der Anregung, den südlichen Teil des Gewerbegebietes, der an der Straße „Im Thomas“ angrenzt, als Mischgebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt, da dadurch eine weitere Einschränkung des geplanten Gewerbegebiets gegeben ist. Durch das Immissionsgutachten ist eine Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes nachgewiesen.

Weitere, über den angestrebten rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende privatrechtliche Vereinbarungen, sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

3. Zu der Stellungnahme der Rechtsanwälte M., D., M, aus M., Schreiben vom 20.06.2007 wird wie folgt beschlossen:  
Die Anregung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb B. wird mit dem Hinweis zurückgewiesen, dass auch ohne den künftigen Bebauungsplan die aktuelle Immissionssituation der Hofstelle zu berücksichtigen ist und durch die Ausweisungen keine Änderung des Schutzanspruchs hervorgerufen wird. Die Anregung, keinen Bebauungsplan aufzustellen und aus Gründen der Konfliktvermeidung den Gewerbebetrieb auszulagern, wird zurückgewiesen, da eine Auslagerung aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist und die Notwendigkeit zur städtebaulichen Ordnung besteht.  
Die Stellungnahme, dass es durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baukörperhöhe zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnsituation kommt, wird zurückgewiesen, da sich die vorgesehene Baukörperhöhe als verträglich darstellt und weitere Regelungen im Abstandflächenrecht der Bauordnung NRW niedergelegt wird.  
Die Stellungnahme, dass aufgrund der Flächengrößen durch die Lärmkontingentierung keine Konfliktlösung gelingt, wird zurückgewiesen, da in einem Gutachten der Nachweis für die Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte sichergestellt wird.  
Die Stellungnahme, den südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes, der westlich an die Straße im Thomas angrenzt, als Mischgebiet auszuweisen, da diese aufgrund des Zu- und Abfahrtverbotes nicht als Gewerbeflächen genutzt werden können, wird nicht gefolgt, da das Grundstück mehrfach von anderer Seite erschlossen ist und nur von einem Anlieger genutzt wird, der an dieser Stelle keine Zufahrt benötigt und mit der Verkehrsfläche somit die neuen Wohnbauflächen östlich des Stichweges erschlossen werden.  
Die Stellungnahme, dass die vorhandenen Straßen Salm-Horstmar-Str. und Börgersweg nicht geeignet sind, das Gewerbegebiet zu erschließen, wird zurückgewiesen, da die vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastungen im Rahmen eines Gutachtens als verträglich für die Wohnbebauung eingeschätzt wurden.
  4. Der Anregung von Rechtsanwältin Frau F.-M., Rhede, Schreiben vom 03.04.2007 zur Festsetzung von Allgemeinem bzw. Besonderem Wohngebiet wird nicht entsprochen, da dadurch das Planungsziel des verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen nicht mehr sichergestellt werden kann, bzw. auch die vorhandene Tankstelle in Ihrem Bestand gefährdet ist.
  5. Der Anregung von Rechtsanwältin Frau F.-M., Rhede, Schreiben vom 05.07.2007, wird nicht gefolgt, da mit der Darstellung von Mischgebiet der Bestand der Kfz-Werkstatt nicht gesichert werden kann und durch die dann zulässige Wohnnutzung Konflikte mit dem benachbarten Gewerbebetrieben zu befürchten sind.
- B) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen**

## Trägern öffentlicher Belange

1. Die Stellungnahmen der Bezirksregierung Münster, Dezernat 53.1 – Umweltüberwachung, Schreiben vom 05.04.2007, 12.04.2007 und 23.04.2007 zum Thema landwirtschaftliche Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das Schallgutachten um die geforderten Ergänzungen und Beschreibungen zu vervollständigen, wird gefolgt. Im Lärmgutachten und im Bebauungsplanentwurf werden entsprechende Ergänzungen/ Korrekturen vorgenommen. Die abschließend zustimmende Stellungnahme vom 11.06.2007 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Hinweise des Kreises Borken, 32 – Sicherheit und Ordnung, Burloer Straße 93, 46325 Borken, Schreiben vom 22.03.2007 und 26.06.2007, zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beachtet.
3. Der Hinweis des Kreises Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde, Burloer Straße 93, 46325 Borken, Schreiben vom 22.03.2007 und 26.06.2007 zur zeitnahen Mitteilung des Abwägungsergebnisses wird zu gegebener Zeit gefolgt.
4. Der Hinweis der Stadtwerke Borken/ Westf. GmbH, Ostlandstraße 9, 46325 Borken, Schreiben vom 12.03.2007 und 19.06.2007, zur grunddienstlichen Sicherung des Flurstücks (Gmk. Weseke, Flur 8, Flurst. 45) im Falle einer Veräußerung wird gefolgt. Die Parzelle 44, Gmk. Weseke, Flur 8 ist im Bebauungsplan mit einem entsprechenden Leitungsrecht ausgestattet.
5. Der Stellungnahme der Handwerkskammer Münster, Postfach 3480, 48019 Münster, Schreiben vom 26.03.2007 und 05.07.2007, eine gemeinsame Ausweisung bezüglich der Geräuschkontingentierung durch Zusammenschluss des Vorder- und Hintergrundstücks auf dem Grundstück Hauptstraße 66 vorzunehmen, damit durch Ermittlung der Gesamtfläche der Firma A. ein günstigerer Tageswert für das jetzt benachteiligte Hintergrundstück der Werkstatt erreicht wird, wird in sofern gefolgt, als dass eine Summation der beiden Teilflächen möglich ist, sofern die Immissionskontingente der Teilflächen nicht überschritten werden. Im Genehmigungsverfahren ist dieses nachzuweisen. Eine Bestandssicherung des Betriebes ist somit gegeben. Die Stellungnahme des Immissionsschutzgutachters wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
6. Da der bereits derzeit für vorhandene Nutzungen im Plangebiet gegebene Schutzanspruch bezüglich landwirtschaftlicher Immissionen durch die Planung nicht verändert wird, wird die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Borken, Johann-Walling-Straße 45, 46325 Borken, Schreiben vom 16.04.2007, zur Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachtens und zur Übernahme von Kosten für technische Vorkehrungen zur Verbesserung der Stallabluft, im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zurückgewiesen. Der Hinweis, dass auf eine Abgabe der Stellungnahme im Rahmen der 21. FNP-Änderung verzichtet worden ist, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Gemeinde auch im FNP-Verfahren entsprechende Informationen zur

- Verfügung stellen müssen.
7. Zu der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 12.03.2007 wird wie folgt abgewogen:  
Die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 70 zu verschieben, ist nicht erforderlich, da diese bereits in einem Abstand von ca. 22 m geplant ist.  
Anregung zur Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der B 70 festzusetzen wird nicht gefolgt, da die vorhandene Geländesituation eine Befahrung nicht ermöglicht.  
Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenden Hinweise zur Werbeverbotszone entlang der B 70 werden ergänzt.
  7. Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Schreiben vom 09.03.2007, auf die bestehenden Erlasse zu Beteiligungsverfahren für bauliche Anlagen über 20 m über Grund, wird zu gegebener Zeit beachtet.
  8. Der Hinweis der Deutschen Telekom AG, T-Com, Postfach 100709, 44782 Bochum, Schreiben vom 21.03.2007 und 05.07.2007, zur rechtzeitigen Anzeige, mindestens 6 Monate vor Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen, wird zu gegebener Zeit beachtet
  9. Die Hinweise der RWW, Postfach 10 16 63, 46466 Mülheim an der Ruhr, Schreiben vom 19.03.2007 und 18.05.2007, zu den vorhandenen Wasserleitungen werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die Wasserhauptleitungen, die in der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen, entsprechend nachrichtlich dargestellt sind und von der Planung nicht betroffen sind.

### **C) Beschlüsse zum weiteren Verfahren**

Die Begründung zum Bebauungsplan WE 17 (Im Thomas), vom 03.09.2007 – Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB – wird beschlossen.

Der Bebauungsplan WE 17 (Im Thomas), 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 – Begründung (28 Seiten)

Anlage 02 – Anlage 3 zur Begründung, Schallgutachten (46 Seiten, verkleinert)

Anlage 03 – Anlage 4 zur Begründung, 1. und 2. Ergänzung zum Schallgutachten (4 Seiten)

Anlage 04 – Plan und Legende (2 Seiten, verkleinert)