

Tischvorlage	Vorlage-Nr:	T 2010/002
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	13.01.10
Bebauungsplan BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße), Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Herr Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium	
	20.01.2010	
	Umwelt- und Planungsausschuss	

Erläuterung:

Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 22.12.2009 den Bebauungsplan BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte noch nicht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes geschaffen werden. Parallel dazu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes (26. Änderung).

Aufgrund eines Formfehlers empfiehlt die Bezirksregierung Münster als Genehmigungsbehörde am 13.01.2010 der Stadt Borken - nach Prüfung der mittlerweile zur Genehmigung vorliegenden Unterlagen zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes - eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In der entsprechenden Bekanntmachung muss der hier fehlende Hinweis auf die „Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen während der Auslegungsfrist“ enthalten sein.

Wie bereits im Rahmen des Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens kommen wir nach Prüfung der Sachlage auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu dem Ergebnis, dass eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Rechtssicherheit des Planverfahrens erforderlich ist.

Wir schlagen daher vor, die erneute öffentliche Auslegung zu beschließen, sodass das Planverfahren zeitnah zum Abschluss gebracht werden kann. Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt dann - nach Aufhebung des o. g. Satzungsbeschlusses - ein erneuter Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Borken.

Im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 01.12.2008 bis zum 02.01.2009 und öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 07.09. bis zum 09.10.2009) wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen:

A) Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge von Seiten der Verwaltung
<p>1) Frau B. und Frau P. aus Borken, Stellungnahme am 22.01.2009 zu Protokoll gegeben.</p> <p>Wir sind mit der Ansiedlung des geplanten Elektromarktes auf dem Standort „Ecke Nordring/ Heidener Straße“ einverstanden. Bei der Umsetzung der Planung sollte berücksichtigt werden, dass künftig keine Verbindung für Fußgänger oder Radfahrer mehr besteht vom Nordring oder von der Heidener Straße aus zur Kolpingstraße. Zur Zeit ist hier noch ein „Trampelpfad“ vorhanden. Die Nutzung dieser Wegeverbindung führt vor allen Dingen in den Abend- und Nachtstunden zu Störungen an der Kolpingstraße. Wir legen Wert darauf, dass diese Verbindung künftig nicht mehr genutzt werden kann.</p> <p>Nach den Entwurfsplanungen sollen auf dem künftigen Parkplatz auch Bäume gepflanzt werden. Wir bitten darum, möglichst laubarmes Gehölz auszusuchen.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist keine öffentliche Wegeverbindung zwischen Nordring/ Heidener Straße und Kolpingstraße vorgesehen. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus an der südlichen Grenze und entlang der Kolpingstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot sowie eine Einfriedigung in Form einer Hecke festgesetzt, so dass die vorhandene Wegeverbindung vom Nordring/ Heidener Straße zur Kolpingstraße unterbrochen wird.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf sind keine Baumstandorte und daher auch keine Festsetzungen zu Pflanzenarten vorgesehen, da die Planungen für das Außengelände in nachgeordneten Planungsschritten erfolgt.</p> <p>Die Stellungnahme wird daher an den Investor zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p> <p>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.08.2009 beschlossen:</p> <p>Die Stellungnahme von Frau B. und Frau P. aus Borken, vom 22.01.2009, wird mit den Hinweisen zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan keine öffentliche Wegeverbindung zwischen Nordring/ Heidener Straße und Kolpingstraße vorgesehen ist, in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass Baumstandorte bzw. Gehölzarten im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und dass die Stellungnahme an den Investor weitergeleitet wird.</p>

B) Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge von Seiten der Verwaltung
<p>1. Kreis Borken, 32 – Sicherheit und Ordnung, 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008 Kurven und Fahrbahnverschwenkungen müssen von Löschfahrzeugen in einem Zuge befahren werden können. Sie müssen hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mindestens der Ziffer 5.203 der VV BauO NRW genügen (Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung). Die nutzbaren Mindestzufahrtsbreiten geradliniger Fahrspuren für Feuerwehrfahrzeuge sind mit 4,50 m anzusetzen. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen. Die bereitzustellende Löschwassermenge muss mindestens 1.600 l/Minute betragen und für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Auf das DVGW Regelwerk W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – wird hingewiesen.</p>	<p>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.08.2009 beschlossen: Die Hinweise in der Stellungnahme des Kreises Borken, 32 – Sicherheit und Ordnung, 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008 zu der Befahrbarkeit von Kurven und Fahrbahnverschwenkungen durch Löschfahrzeuge und die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in anschließenden Genehmigungsverfahren beachtet.</p>
<p>2. Kreis Borken, 66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008 Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan. Zur Altlastensituation sind weitere Erläuterungen erforderlich. Das ehemalige Firmengelände der Firma Menchen wird im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Az. 66 51 01/03-036 geführt. Seit 1952 bestand hier eine Tankstelle, welche inzwischen vollständig demontiert worden ist. Die Altlastenuntersuchung (1990) hat ergeben, dass im Bereich der ehemaligen Wasch- und Reparaturhalle (RKB 5) eine sanierungsbedürftige Belastung des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe vorliegt; die Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) sowie polychlo-</p>	

rierten Biphenylen (PCB) sind ebenfalls als erhöht anzusehen. Entsprechend den damaligen Untersuchungen wurde die Belastung bis 1 m Tiefe nachgewiesen. Eine Abgrenzung zur Tiefe war wegen eines Hindernisses im Untergrund nicht möglich. Das kontaminierte Bodenmaterial muss ausgehoben und entsprechend entsorgt werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Eine Sanierung muss rechtzeitig vor, bzw. im Zuge der Realisierung der geplanten Nutzung erfolgen.

Bei den Untersuchungen 1990 wurden nur Rammkernsondierungen bis 2 m Tiefe abgeteuft. Die Tiefe reicht nicht aus, um eine Aussage im Hinblick auf eine Bodenbelastung im Bereich der ehemaligen Lagerbehälter treffen zu können. Hierzu sind Untersuchungen bis wenigstens 4 m Tiefe erforderlich. Vor einer geplanten Nutzung ist die vorhandene Gefährdungsabschätzung hier zu ergänzen.

Ferner weise ich darauf hin, dass, wie aus alten Bauakten hervorgeht, auf dem Gelände ein unterirdischer Heizöltank – Lagerkapazität 10.000 l – eingebaut wurde. Die genaue Lage ist hier nicht bekannt, ebenso wenig ob der Tank entleert oder ausgebaut wurde. Der vorgenannte Heizöltank ist bei der Gefährdungsabschätzung 1990 offensichtlich nicht berücksichtigt worden. Bei den Bauarbeiten auf dem Gelände ist hierauf zu achten.

3. Kreis Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008

Auf dem Gelände befindet sich noch alter Baumbestand, der durch den geplanten Fachmarkt und die Stellplatzanlage wegfällt. Da hier bereits aufgrund des zurzeit gültigen Bebauungsplanes Baurecht besteht, ist dies für die Eingriffsregelung in diesem Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 1995 haben sich aber auf dem Gebiet des Artenschutzrechts signifikante Änderungen ergeben. Insbesondere verweise ich auf die §§ 21, 21a und 39ff Bundesnaturschutzgesetz. Dabei handelt es sich um striktes Recht, das nicht der Abwägung un-

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.08.2009 beschlossen:

Die Stellungnahme des Kreises Borken, 66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008, wird beachtet. Der Hinweis auf erforderliche Untersuchungen bzw. das Sanierungserfordernis im Bereich der gekennzeichneten Altlast wird in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.08.2009 beschlossen:

Das Schreiben des Kreises Borken, 66.3 –

<p>terliegt. Ich empfehle daher aus Gründen der Rechtssicherheit eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen, die Aussagen dazu trifft, ob planungsrelevante besonders oder streng geschützte Arten dort vorkommen könnten. Soweit das Vorkommen solcher Tierarten vermutet wird, bitte ich die weiteren Schritte mit mir abzustimmen.</p>	<p>Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008, wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis auf den Artenschutz wird insofern gefolgt, als dass die Begründung zu diesem Thema ergänzt wird. Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, wird auf einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.</p>
<p>4. Kreis Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 01.10.2009 Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan. Für künftige Planungen empfehle ich, Art und Umfang der Grundlagenermittlung für die artenschutzrechtliche Beurteilung kurz anzuführen, um die Entscheidungsgrundlage zu verdichten (z. B. Anzahl und Zeitpunkt von Begehungen, Beschreibung der angetroffenen Strukturen im Hinblick auf ihre Relevanz für den Artenschutz).</p>	<p>Der Rat der Stadt Borken hat bereits in seiner Sitzung am 22.12.2009 beschlossen: Der Hinweis des Kreises Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05 im Schreiben vom 01.10.2009, für künftige Planungen Art und Umfang der artenschutzrechtlichen Beurteilung kurz anzuführen, wird gefolgt.</p>
<p>5. Kreis Borken, 66.3 – Anlagenbezogener Immissionsschutz (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 01.10.2009 Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung des Planvorhabens in der hier vorliegenden Fassung. Die Prognose belegt plausibel und nachvollziehbar mit der Untersuchung von 2 Planungsvarianten, dass hier die Festlegung jeweiliger Emissionskontingente (LEK) für 5 Teilflächen (Variante 1) bzw. 6 Teilflächen TF (Variante 2) die IRW im Rahmen der Planungsvorgaben sichergestellt werden können. Bei der Variante 2 stellt die Teilfläche keine Erweiterung der Park-/Verkehrsfläche dar. Die angrenzend geplante Erweiterung der Wohnbebauung mit IP1 und IP2 entfällt somit. Sofern die neuen Wohnbezugs- punkte als IP1 und IP2 an TF4 in der Variante 1 realisiert werden, ist im Vorgriff weitere Detailplanung allein parkplatzbezogener passiver Schallschutz an den Baukörpern (s. S. 9) erforderlich.</p>	

<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist m.E. Im Baugenehmigungsverfahren eine schallschutztechnische Begutachtung auf Basis der TALärm 98 und der Grundlage einer realen Anlagenplanung erforderlich. Dabei sollte im Schwerpunkt zur Variante 1-IP7 und IP8 und die Neubauten IP1 und IP2 maßgeblich begutachtet werden. Parallel dazu kann dann auch der Nachweis geführt werden, dass die planerische Festsetzung der LEK für die maßgeblichen Teilflächen des Plangebietes erfüllt werden in Anlehnung an den Vorschlag zur textlichen Festsetzung auf S. 9 und 10 des Gutachtens.</p>	<p>Der Rat der Stadt Borken hat bereits in seiner Sitzung am 22.12.2009 beschlossen:</p> <p>Die Hinweise des Kreis Borken, 66.3 – Anlagenbezogener Immissionsschutz (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz), 46322 Borken, Az. 63 72 05 im Schreiben vom 01.10.2009 zum Immissionsschutz (Lärm) werden zur Kenntnis genommen und – wie in der Stellungnahme vorgetragen – im Rahmen des sich anschließenden Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>
<p>6. IHK Nord Westfalen, Postfach 1654 46366 Bocholt, Schreiben vom 23.12.2008</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB geben wir zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Borken BO 54 „Kardinal-von-Galen-Straße“ folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Der aus Sicht der von uns zu vertretenden öffentlichen Belange wichtigste Änderungspunkt ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an der Ecke Nordring / Heidener Straße.</p> <p>Derzeit wird für Borken das Einzelhandelskonzept überarbeitet und auch die Lage des zentralen Versorgungsbereiches definiert. Die Ergebnisse dieser Verfahren sind für unsere Beurteilung der Sondergebietsausweisung im Bebauungsplanbereich BO 54 von so ausschlaggebender Bedeutung, dass sie zur Abgabe einer qualifizierten Stellungnahme unabdingbar sind.</p> <p>Wir können uns daher im Rahmen dieses Verfahrens erst nach Vorlage der vorgenannten Ergebnisse dezidiert äußern.</p>	<p>Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 01.07.2009 das gemäß des aktuellen Einzelhandelserlasses NRW bzw. des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) aufgestellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken gebilligt. In diesem sind u. a. der zentrale Versorgungsbereich und die Sortimentsliste für Borken definiert.</p> <p>Die IHK war bei der Erarbeitung des Konzepts involviert.</p> <p>Darüber hinaus wurde aufbauend auf das Einzelhandelskonzept anhand einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse die Verträglichkeit der Auswirkungen des Standortes auf Borken und auf möglicherweise betroffenen Nachbarkommunen nachgewiesen.</p> <p>Sowohl das Einzelhandelsgutachten als auch die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse kommen zu dem Ergebnis, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen eines Elektrofachmarktes in der Gesamtschau als städtebaulich verträglich i. S. der Vorgaben des LEPro NRW sowie § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten sind. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die wesentlichen Inhalte zum Einzelhandelsgutachten bzw. zur städtebaulichen Verträglichkeitsstudie ergänzt.</p> <p>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am</p>

	<p>20.08.2009 beschlossen: Die Stellungnahme der IHK Nord Westfalen, Postfach 1654, 46366 Bocholt, Schreiben vom 23.12.2008, in der auf die noch ausstehenden Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie hingewiesen wird, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass diese Ergebnisse mittlerweile vorliegen, der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Borken liegt, eine Verträglichkeit des Standortes nachgewiesen worden ist und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt wird.</p>
<p>7. IHK Nord Westfalen, Postfach 1654 46366 Bocholt, Schreiben vom 06.10.2009 Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 (2) BauGB tragen wir zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Borken BO 54 „Kardinal-von-Galen-Straße“ weder Anregungen noch Bedenken vor.</p>	<p>Der Rat der Stadt Borken hat bereits in seiner Sitzung am 22.12.2009 beschlossen: Die zustimmende Stellungnahme der IHK Nord Westfalen, Postfach 1654 46366 Bocholt, Schreiben vom 06.10.2009, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Landsbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Az. 2030/4403a/1.13.03.07-Stadt Bor Bd.29, Schreiben vom 18.12.2008 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Eckbereich der Landesstraße 581 (Nordring) und der Landesstraße 600 (Heidener Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadt Borken geschaffen werden. Die Erschließung des Elektrofachmarktes erfolgt über eine Zufahrt Heidener Straße (L 600) mit Einbau einer Linksabbiegespur im Zuge der Landesstraße 600. Diesbezüglich sind noch Detailabstimmungen mit dem Straßenbaulassträger erforderlich. Dabei ist davon auszugehen, dass sämtliche Kosten zum Umgestaltung der L 600 nach dem Veranlassungsprinzip gemäß § 34 Abs. 1 StrWG NRW von der Stadt Borken zu tragen sind einschließlich der Kosten für die Ablöse der Mehrunterhaltung. Zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der</p>	

Stadt Borken und dem Landesbetrieb auf Grundlage eines Ausbautentwurfes erforderlich. Die erforderlichen Planunterlagen (Übersichtsplan, Erläuterungsbericht, Lageplan i.M. 1:500 und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauskizze) bitte ich 4-fach zuzusenden.

Des Weiteren bitte ich im Eckbereich der L 581/ L 600 und im Bereich der Zufahrt Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K Abschnitt 3.4) einzutragen und festzusetzen.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitigen Benutzung von mehr als 0,80 m – von der Fahrbahnoberkante gemessen – dauernd freizuhalten.

Weitere Anregungen werden zu o.g. Planverfahren vom Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorgebracht.

Die von der Straßenbaubehörde geforderte Darstellung der Sichtdreiecke kann im Bebauungsplan nicht erfolgen, da sich die Festsetzungen auf Bereiche außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches beziehen. Eine Überprüfung der Straßenverhältnisse anhand der einschlägigen Richtlinien hat aber ergeben, dass eine Darstellung der Sichtdreiecke in den angrenzenden Bebauungsplänen, in denen die Straßen liegen, erfolgen kann. Die sicherheits- und straßentechnischen Aspekte werden darüber hinaus auch im Rahmen der Straßenplanungen für die zusätzlichen Abbiegespuren berücksichtigt und mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.08.2009 beschlossen:

Der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Az. 2030/4403a/1.13.03.06-L600/L581 Stadt Bo, Schreiben vom 15.12.2008 wird insofern gefolgt, als dass eine Schriftwechselvereinbarung, in der Details (Planung, Kosten, etc.) zur angestrebten verkehrlichen Erschließung geregelt werden, rechtzeitig zwischen dem Landesbetrieb Straßen.NRW und der Stadt Borken getroffen wird. Der Anregung zur Eintragung von Sichtdreiecken im Eckbereich der Landesstraßen 581 und 600 sowie im Bereich der Zufahrt kann nicht gefolgt werden, da sich die Übernahme auf Bereiche beziehen, die außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches liegen. Eine Prüfung der Straßenverhältnisse anhand der einschlägigen Richtlinie hat erge-

	<p>ben, dass eine nachrichtliche Übernahme der Sichtdreiecke in den angrenzenden Bebauungsplänen erfolgen kann.</p>
<p>9. Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 21.09.2009 Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) habe ich mit Schreiben vom 18.12.2008 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Den mitgesandten Unterlagen entnehme ich, dass die Details zur verkehrlichen Erschließung des Elektrofachmarktes mit einer noch abzuschließenden Schriftwechselvereinbarung geregelt werden. Hierfür bitte ich rechtzeitig vor Baubeginn um Zusendung von Planunterlagen (Übersichtsplan, Erläuterungsbericht, Lageplan i. M. 1:500 und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauskitze) in 4-facher Ausfertigung. Da die Anregung auf Eintragung von Sichtdreiecken im Eckbereich der L 581 und L 600 sowie im Zufahrtbereich nicht gefolgt werden kann, da sich die Übernahme auf Bereiche beziehen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, bitte ich um nachrichtliche Übernahme in angrenzenden Bebauungsplänen. Des Weiteren weise ich nochmals vorsorglich darauf hin, dass sämtliche Kosten zur Umgestaltung der Heidener Straße (L600) nach dem Veranlasserprinzip gemäß § 34 StrWG NRW von der Stadt Borken zu tragen sind einschließlich der Kosten für die Ablösung der Mehrunterhaltung. Weitere Anregungen werden von hier im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen.</p>	<p>Der Rat der Stadt Borken hat bereits in seiner Sitzung am 22.12.2009 beschlossen: Die Hinweise des Landesbetriebs Straßen.NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld im Schreiben vom 21.09.2009 zu der erforderlichen Schriftwechselvereinbarung, zur nachrichtlichen Darstellung der Sichtdreiecke in den benachbarten Bebauungsplanbereichen und zur Kostenübernahme nach dem Veranlasserprinzip werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Az. 45-03-03, Schreiben vom 24.11.2008 Unter Bezugnahme auf das o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass – unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o.a.</p>	<p>Durch die Fetzungen von maximal zulässigen Gebäudehöhen (III-geschossige Bau-</p>

<p>Planung bestehen. Es kann meinerseits jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen. Sollte dies der Fall sein, so bitte ich in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit mir durchzuführen. Zur Frage der anstehenden Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere zu deren Umfang und Detaillierungsgrad, kann ich gegenwärtig nichts beisteuern.</p>	<p>weise, bzw. OK Gebäude maximal 60,0 m ü. NN bei einer Kanaldeckelhöhe von 47,15 ü. NN) im Bebauungsplan werden durch die Hauptgebäude keine Höhen von 20,0 m erreicht. Vorsorglich wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.08.2009 beschlossen: Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Az. 45-03-03, Schreiben vom 24.11.2008 zur erneuten Abstimmung für den Fall, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>11. Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Az. 45-03-03, Schreiben vom 24.09.2009 Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, dass bei Realisierung der o.a. Planung – bei Einhaltung der beantragten Bauhöhen und darüber hinaus bis 60 m über Grund – die von mir wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden. Über das Plangebiet verläuft in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.</p>	<p>Erläuterungen zu den maximalen Baukörperhöhen s. auch lfd. Nr. 9.</p> <p>Der Rat der Stadt Borken hat bereits in seiner Sitzung am 22.12.2009 beschlossen: Die Hinweise der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Az. 45-03-03, Schreiben vom 24.09.2009, zu den maximalen Baukörperhöhen werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Bauhöhen von 60,0 m über Grund im Plangebiet nicht erreicht werden. Die Hinweise zum militärischen Flurbetrieb werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>12. Stadt Coesfeld, Postfach 1843, 48638 Coesfeld, Schreiben vom 05.12.2008 Eine abschließende Stellungnahme der Stadt Coesfeld ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Es können jedoch zur Zeit negative Auswirkungen auf die Stadt Coesfeld nicht ausgeschlossen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll die Ansiedlung</p>	<p>Erläuterungen siehe lfd. Nr. 6 und 7.</p>

<p>eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 qm ermöglicht werden.</p> <p>Der Begründung des Bebauungsplanes kann nicht entnommen werden, ob sich das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Zudem fehlen Angaben über mögliche Kaufkraftverschiebungen aus der Stadt Coesfeld zu Gunsten der Stadt Borken.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurde zwar die „Borkener Liste“ bezüglich zentrenrelevanter Sortimente abgedruckt, jedoch keine Aussage zur Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb des Plangebiets getroffen.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sind Einzelhandelsnutzungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit generell zulässig. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie viel zusätzliche Verkaufsfläche insgesamt entstehen kann und welche Sortimente innerhalb des Plangebietes zulässig sind. Somit kann auch keine Einschätzung von möglichen negativen Auswirkungen auf die Stadt Coesfeld getroffen werden. Hierzu ist aus Sicht der Stadt Coesfeld eine gutachterliche Einschätzung erforderlich.</p>	<p>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.08.2009 beschlossen:</p> <p>Die Stellungnahme der Stadt Coesfeld, Postfach 1843, 48638 Coesfeld, Schreiben vom 05.12.2008, in der auf die noch ausstehenden Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie hingewiesen wird, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass diese Ergebnisse mittlerweile vorliegen, der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Borken liegt, eine Verträglichkeit des Standortes nachgewiesen worden ist und die Begründung des Bebauungsplanes entsprechend mit der Festsetzung eines Sondergebietes ergänzt wird. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel, Mai 2009) weist aus, dass die Stadt Coesfeld nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten hat.</p>
<p>13. Stadt Coesfeld, Postfach 1843, 48638 Coesfeld, Schreiben vom 30.09.2009</p> <p>Seitens der Stadt Coesfeld werden zu den o. g. Planverfahren keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Der Rat der Stadt Borken hat bereits in seiner Sitzung am 22.12.2009 beschlossen:</p> <p>Die zustimmende Stellungnahme der Stadt Coesfeld, Postfach 1843, 48638 Coesfeld, Schreiben vom 30.09.2009 wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beschlussvorschlag:

A) Beschluss zu Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme von Frau B. und Frau P. aus Borken, vom 22.01.2009, wird mit den Hinweisen zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan keine öffentliche Wegeverbindung zwischen Nordring/ Heidener Straße und Kolpingstraße vorgesehen ist, in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass Baumstandorte bzw. Gehölzarten im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und dass die Stellungnahme an den Investor weitergeleitet wird.

B) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Die Hinweise in der Stellungnahme des Kreises Borken, 32 – Sicherheit und Ordnung, 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008 zu der Befahrbarkeit von Kurven und Fahrbahnverschwenkungen durch Löschfahrzeuge und die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in anschließenden Genehmigungsverfahren beachtet.

2. Die Stellungnahme des Kreises Borken, 66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008, wird beachtet. Der Hinweis auf erforderliche Untersuchungen bzw. das Sanierungserfordernis im Bereich der gekennzeichneten Altlast wird in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert.

3. Das Schreiben des Kreises Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05, Schreiben vom 17.12.2008, wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis auf den Artenschutz wird insofern gefolgt, als dass die Begründung zu diesem Thema ergänzt wird. Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, wird auf einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

4. Der Hinweis des Kreises Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), 46322 Borken, Az. 63 72 05 im Schreiben vom 01.10.2009, für künftige Planungen Art und Umfang der artenschutzrechtlichen Beurteilung kurz anzuführen, wird gefolgt.

5. Die Hinweise des Kreises Borken, 66.3 – Anlagenbezogener Immissionsschutz (Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz), 46322 Borken, Az. 63 72 05 im Schreiben vom 01.10.2009 zum Immissionsschutz (Lärm) werden zur Kenntnis genommen und – wie in der Stellungnahme vorgetragen – im Rahmen des sich anschließenden Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

6. Die Stellungnahme der IHK Nord Westfalen, Postfach 1654, 46366 Bocholt, Schreiben vom 23.12.2008, in der auf die noch ausstehenden Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie hingewiesen wird, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass diese Ergebnisse mittlerweile vorliegen, der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Borken liegt, eine Verträglichkeit des Standortes nachgewiesen worden ist und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt wird.

7. Die zustimmende Stellungnahme der IHK Nord Westfalen, Postfach 1654 46366 Bocholt, Schreiben vom 06.10.2009, wird zur Kenntnis genommen.
8. Der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Az. 2030/4403a/1.13.03.06-L600/L581 Stadt Bo, Schreiben vom 15.12.2008 wird insofern gefolgt, als dass eine Schriftwechselvereinbarung, in der Details (Planung, Kosten, etc.) zur angestrebten verkehrlichen Erschließung geregelt werden, rechtzeitig zwischen dem Landesbetrieb Straßen.NRW und der Stadt Borken getroffen wird. Der Anregung zur Eintragung von Sichtdreiecken im Eckbereich der Landesstraßen 581 und 600 sowie im Bereich der Zufahrt kann nicht gefolgt werden, da sich die Übernahme auf Bereiche beziehen, die außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches liegen. Eine Prüfung der Straßenverhältnisse anhand der einschlägigen Richtlinie hat ergeben, dass eine nachrichtliche Übernahme der Sichtdreiecke in den angrenzenden Bebauungsplänen erfolgen kann.
9. Die Hinweise des Landesbetriebs Straßen.NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld im Schreiben vom 21.09.2009 zu der erforderlichen Schriftwechselvereinbarung, zur nachrichtlichen Darstellung der Sichtdreiecke in den benachbarten Bebauungsplanbereichen und zur Kostenübernahme nach dem Veranlasserprinzip werden zur Kenntnis genommen.
10. Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Az. 45-03-03, Schreiben vom 24.11.2008 zur erneuten Abstimmung für den Fall, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, wird im Bebauungsplan aufgenommen.
11. Die Hinweise der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Az. 45-03-03, Schreiben vom 24.09.2009, zu den maximalen Baukörperhöhen werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Bauhöhen von 60,0 m über Grund im Plangebiet nicht erreicht werden. Die Hinweise zum militärischen Flurbetrieb werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.
12. Die Stellungnahme der Stadt Coesfeld, Postfach 1843, 48638 Coesfeld, Schreiben vom 05.12.2008, in der auf die noch ausstehenden Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie hingewiesen wird, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass diese Ergebnisse mittlerweile vorliegen, der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Borken liegt, eine Verträglichkeit des Standortes nachgewiesen worden ist und die Begründung des Bebauungsplanes entsprechend mit der Festsetzung eines Sondergebietes ergänzt wird. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel, Mai 2009) weist aus, dass die Stadt Coesfeld nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten hat.
13. Die zustimmende Stellungnahme der Stadt Coesfeld, Postfach 1843, 48638 Coesfeld, Schreiben vom 30.09.2009 wird zur Kenntnis genommen.

C) Beschluss zum weiteren Verfahren

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes BO 54 (Kardinal-von-Galen-Straße) mit der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen.

Anlage 01 Begründung § 3(2) erneut (29 Seiten)

Anlage 02 - Verträglichkeitsanalyse (37 Seiten)

Anlage 03 - Kurzstellungnahme Einzelhandel (2 Seiten)

Anlage 04 - Schalltechnische Untersuchung (13 Seiten)

Anlage 05 - Gefaehrungsabschtzg (12 Seiten).pdf