

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| Vorlage | Vorlage-Nr: | V 2011/267 |
| | Status: | öffentlich |
| TOP: | Datum: | 05.10.2011 |
| Bebauungsplan BO 44 (Pröbstingweg), 2. Änderung (Ansiedlung eines Reifenhändlers am Nordring), Ergebnis der Beteiligungsverfahren und Satzungsbeschluss | | |
| Federf. Fachbereich: | Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen | |
| Beteiligte Fachbereiche: | | |
| Verfasser/in: | Herr Dahlhaus | |
| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum | Gremium |
| | 19.10.2011 | Umwelt- und Planungsausschuss |
| | 05.10.2011 | Rat der Stadt Borken |

Erläuterung:

In der Sitzung am 22.12.010 hat der Rat der Stadt Borken über Regelungen zur Änderung und anschließenden Umsetzung des Bebauungsplanes BO 44 (Pröbstingweg) beraten (vgl. **V 2010/281**).

Im Rahmen der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Reifenhandel) geschaffen werden. Damit verbunden sind geringfügige Änderungen des im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungssystems. Ferner soll als Reaktion auf eine während der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahme von Bauherren am Pröbstingweg (s. Tab. A, lfd. Nr. 1) eine Baugrenze für drei Grundstücke geringfügig von 5,00 auf 3,50 m Abstand zur Verkehrsfläche verschoben werden.

Mit der angestrebten Änderung einer ca. 4.800 qm großen Fläche, die bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist, sind die Grundzüge der Planung berührt. Damit die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB vorliegen, wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes (29. Änderung) durchgeführt (vgl. Vorlage **V 2011/156**). Da aus Sicht der Bezirksplanungsbehörde (Raumordnung und Landesplanung) keine Bedenken gegen den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben werden, soll nun auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 44 (Pröbstingweg) weiter verfolgt werden.

Da mit der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit Immissionen - hier Schallimmissionen - zu rechnen ist, sind die Ergebnisse einer zwischenzeitlich erstellten schalltechnischen Untersuchung in die Bebauungsplanänderung eingeflossen. Zusam-

menfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter der Einhaltung der ermittelten Geräuschkontingente, die entsprechend im Bebauungsplanentwurf festzusetzen sind, die erforderlichen Immissionswerte eingehalten werden können.

Im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 18.04.2011 bis zum 19.05.2011 (einschließlich), öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 15.08.2011 bis zum 16.09.2011 (einschließlich) wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen:

Über die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die während des Verfahrens gemäß § 3(1) BauGB eingegangen sind, hat der Umwelt- und Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 13.07.2011 einen Beschluss gefasst. Der Rat macht sich hiermit die Erwägungen aus der damaligen Beschlussfassung zueigen und legt sie seiner eigenen bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung zum Satzungsbeschluss zugrunde:

| A.1) Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit – Beteiligung gem. § 3(1) BauGB | Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung |
|--|--|
| <p>1) 6 Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 44 (Pröbstingweg), gemeinsames Schreiben vom 09.05.2011</p> <p>Im Zuge des Kaufs der Grundstücke am Pröbstingweg und der anschließenden Überplanung mit Einzel- und Doppelhäusern ist bei uns als Erwerbern der Wunsch um eine Verschiebung der Baugrenze von 5,00 m auf 3,50 m parallel zur nördlichen Grenze entstanden, um den südlichen Gartenteil besser nutzen zu können.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen haben wir dem Bebauungsplan BO 44 (Pröbstingweg) entnommen. Da dieser unseres Wissens nach zurzeit im südlichen Teil überplant wird, möchten wir die Möglichkeit nutzen, um auch im Bereich unserer Grundstücke diese Änderung anzuregen.</p> <p>Es handelt sich dabei lediglich um die drei Flurstücke zwischen den geplanten Stichwegen Bolkow- und Grabowstraße.</p> <p>Gemarkung Borken, Flur 10, Flst. 1571: Eigentümer: Ehel. NN Gemarkung Borken, Flur 10, Flst. 1572: Eigentümer: Herr NN und Frau NN Gemarkung Borken, Flur 10, Flst. 1573: Eigentümer: Frau NN und Herr NN Um keine Verzögerung im Bezug auf unsere Bauanträge zu verursachen, muss ge-</p> | <p>Die Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass durch eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze zwischen den Stichwegen Bolkow- und Grabowstraße um 1,5 m keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Straßenraum und die vorhandene und künftige umliegende Bebauung zu erwarten sind.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung der 6 Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 44 (Pröbstingweg), gemeinsames Schreiben vom 09.05.2011, zur Verschiebung der nördlichen Baugrenze zwischen den Stichwegen Bolkow- und Grabowstraße um 1,5 m wird gefolgt, da durch die Verschiebung keine</p> |

| | |
|---|---|
| <p>sagt werden, dass die Gebäude nur um die genehmigte Meterzahl nach vorne verschoben werden sollen und sich darüber hinaus nichts an den bereits eingereichten Anträgen ändert.</p> | <p>negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Straßenraum und die vorhandene und künftige umliegende Bebauung zu erwarten sind.</p> |
| <p>2) Herr NN aus Borken, Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 44 (Pröbstingweg), Schreiben vom 15.05.2011</p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 44 (Pröbstingweg) ein. Die Änderungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB.</p> <p>In § 1 BauGB sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung geregelt. So heißt es hier: Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist besonders auf den Begriff „städtebaulich“ hinzuweisen: Allein städtebauliche Ziele, wie sie im BauGB und Landesbauordnung definiert sind, können und dürfen mit einem Bebauungsplan verfolgt werden. Das hier geplante Änderungsziel, sowie der dargelegte Zweck widersprechen diesen Vorgaben.</p> <p>Einziger Zweck der hier angestrebten Bebauungsplanänderung ist, einem ansässigen Kleinstbetrieb einen Ersatzstandort möglichst in Nähe seines bisherigen Betriebes zu gewährleisten. Auch wenn ich es für lobenswert erachte, wenn sich die Stadt für Ihre ansässigen Unternehmen einsetzt, so ist eine Bebauungsplanänderung dieses Ausmaßes in allen Punkten unangemessen und vollkommen unbegründet.</p> <p>Städtebauliche Gründe bleiben hier vollkommen außer Acht und können auch nicht angeführt werden, da die Implantation eines Gewerbegebietes inmitten von kleinstrukturierten Wohnbebauungen aus fachlicher und städtebaulicher Sicht geradezu absurd anmutet. Der farblich gestaltete Bebauungsplan mit den unterschiedlichen Nutzungsmerkmalen verdeut-</p> | <p>Die Ausführungen zum § 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass außer der Planung eines Gewerbegebietes für nicht wesentlich störendes Gewerbe auch geringfügige Umplanungen der Erschließungsanlagen beabsichtigt sind.</p> <p>Ein vertragliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe steht grundsätzlich nicht im Widerspruch mit den Festsetzungen des § 1 BauGB. Voraussetzung ist hier jedoch die Beachtung des § 1 (6) Nr. 1, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an ge-</p> |

licht diese Diskrepanz schon auf den ersten Blick.
In diesem Sinne entspricht die Änderung des Bebauungsplanes nicht dem § 1 BauGB.

Einzig möglich anzuführende Begründung dieses Entwurfes scheint mir die Abwägung unter §1 BauGB Abs. 6 Punkt 8a + 8c zu sein, in der die Belange der Wirtschaft, auch mittelständiger Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind, und wo auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verwiesen wird. Ein Kleinstbetrieb im Segment Reifenhandel, welcher keineswegs der verbrauchernahen Versorgung anzurechnen ist, kann jedoch nicht die Schaffung eines ganzen Gewerbegebietes begründen, das noch dazu in einer intakt geplanten und bestehenden Wohnbebauung transformiert werden soll.

Des Weiteren ist der Hinweis, dass der Betreiber aufgrund aktueller Baumaßnahmen direkt an seinem Betriebsgrundstück angrenzende, betriebsbedingt notwendige Lager- und Abstellflächen verloren hat, nicht schlüssig und unzureichend aufgeführt und argumentiert.

Die Flächen und das Grundstück, von dem hier die Sprache ist, hätte der Betreiber schon seit sehr langer Zeit erwerben können, um so seinen Standort dauerhaft zu sichern, zumal eine Neubebauung dieses Grundstückes längst überfällig war und das Grundstück schon mehrmals einer neuen Nutzung zugeführt werden sollte.

Somit zum Thema Standort:
Weiter heißt es in der Begründung: Der

sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Das geplante Gewerbegebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Tankstelle und das Finanzamt an, sodass hier eine entsprechende gewerblich/ dienstleistungsorientierte Vorprägung gegeben ist und kein völlig neuer Nutzungsansatz vorbereitet wird. Die aufgeführte graphische Darstellung täuscht in diesem Fall, da Tankstellen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind und das Finanzamt als öffentliche Einrichtung in einer Fläche für den Gemeinbedarf liegt. Damit ist eine gewerbliche Vorprägung auch in diesem Abschnitt der L 581 (Nordring) eindeutig gegeben.

Die Einschätzung, dass gem. § 1 Nr. 8 die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen sind, wird nicht pauschal durch die Ergänzung „auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ eingeschränkt. Zu der städtebaulichen Einbindung wird auf die oben gemachten Ausführungen zur gewerblichen Vorprägung verwiesen. Bei der Planung soll aber kein ganzes Gewerbegebiet geschaffen werden, sondern nur die Ansiedlung eines - das Wohnen nicht wesentlich störenden - Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Im Ergebnis ist allerdings festzuhalten, dass der vorhandene Betriebsstandort durch die aktuellen Entwicklungen bedingt, keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr aufweist.

Die Einschätzungen zu den unterlassenen Entwicklungsmöglichkeiten des Reifenhandels am bestehenden Betriebsstandort werden zur Kenntnis genommen.

Betreiber wünscht einen Ersatzstandort möglichst in Nähe seines bisherigen Betriebes! Da können wir ja nur froh sein, dass der Betreiber nicht einen Standort mit Anbindung an den Marktplatz wünscht! Die aus welchen Gründen auch immer notwendige direkte Anfahrbarkeit wäre hier zumindest vorgegeben.

Dass das von der Stadt vorgeschlagene Alternativgrundstück diese direkte Anfahrbarkeit nicht hat, liegt wohl eher daran, dass ein direkter Mitkonkurrent diese besagte Einfahrt ebenfalls nutzt. Wieso ist diesem Konkurrenten die Lage und Einfahrt eigentlich gut genug?

Des Weiteren wird die aktuelle Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere des Untergrundes moniert.

Sonst noch was?

Diese Art von Gründen und Wunschgedanken werden einer Bauleitplanung absolut nicht gerecht. Ansonsten fällt mir da noch ein Grundstück ein, welches all diese anspruchsvollen Wünsche des Betreibers zu erfüllen scheint, und als Krönung aller Begehrlichkeiten wäre die Bodenplatte schon vorhanden.

Wieso soll eigentlich einem Reifenhändler mittels dieses unverhältnismäßigen Aufwandes ein solch privilegiertes Grundstück zugeteilt werden, während alle anderen vergleichbaren Betriebe dieser Betriebsart angemessene Standorte im Außenbereich betreiben?

Es gibt im Stadtgebiet Borken ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen, auf denen ein solcher Betrieb errichtet werden könnte, während die Stadt Borken es seit Jahren versäumt, alternative Wohnraumflächen außerhalb des Baugebietes Hovesath auszuweisen.

Es bleibt dabei: Die Grundzüge der Bauleitplanung werden hier vollkommen unnötig missachtet.

Auswirkungen der Planung

Hier ist zunächst festzustellen, dass in den gesamten Ausführungen lediglich Auswirkungen berücksichtigt werden, welche direkt im Zusammenhang mit der hier beabsichtigt zu planenden Bebauung stehen. Weitergehende Ziele, Festsetzungen oder

Die Ausführungen zu den Standortanforderungen des Reifenhandels werden zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass die Abwägung zum unverhältnismäßigen Aufwand zur Nutzung des Grundstücks in der Entscheidung des Vorhabenträgers liegt.

Die Behauptung, dass die Stadt Borken seit Jahren versäumt, alternative Wohnbauflächen außerhalb des Baugebietes Hovesath auszuweisen, wird mit dem Hinweis auf die Baugebiete BO 48 „Wohnen am Park“ (2008) und BO 10 „Wasserstiege“ (2010) zurückgewiesen.

auch nur Gedanken darüber, was hier entstehen könnte, und dann ja auch genehmigt werden müsste, wenn die geplante Bebauung nicht erstellt oder in Zukunft nicht mehr vom jetzig geplanten Betreiber genutzt wird, bleiben völlig außerhalb der Planung. Auch wenn die Verfahrensweise sehr an den Planungstyp eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ erinnert, bleibt festzustellen, dass hier ein allgemeingültiger Bebauungsplan mit Festsetzungen zu einem Gewerbegebiet erstellt werden soll.

Dieses ermöglicht die Nutzung nach § 8 BauNVO, wonach unter anderem die Fläche gem. § 8 für Gewerbegebiete aller Art genutzt werden kann, jedoch auch anderweitige Nutzungen zulässig sind, sodass auch eine Nutzung z.B. als Lagerfläche oder Lagerplatz laut geplantem Bebauungsplanentwurf nicht widersprochen werden kann.

Dieses kann nicht im städtebaulichen Interesse der Stadt liegen und widerspricht wie schon ausgeführt § 1 BauGB insbesondere Abs. 5, indem auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung über künftige Generationen verwiesen wird.

Immissionsschutz

In der gesamten Planung werden keinerlei aussagekräftigen Angaben zum Immissionsschutz zur benachbarten Wohnbebauung gemacht. Dieses ist umso erstaunlicher, als dass in dem zurzeit gültigen Bebauungsplan an gleicher Stelle, im Vergleich, außergewöhnlich viel Wert auf Lärmimmissionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr des Nordrings gelegt wurde, welcher als vergleichsweise gering einzustufen ist.

Der schriftliche Verweis darauf, dass das Ergebnis eines noch nicht erstellten Lärmgutachtens zur Verträglichkeit der vor-

Im Bebauungsplan werden in der Tat keine zweckgebundenen Nutzungen festgesetzt. Allerdings handelt es sich hier um einen kleinen Gewerbestandort, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist und entsprechende immissionsrechtliche Vorgaben einzuhalten sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen aber auch die wirtschaftlichen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden. Somit unterliegt die Bebauungsplanänderung der Abwägung zwischen der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und den damit verbundenen Erhalt der Arbeitsplätze bzw. dem öffentlichen Interesse daran und den hinzunehmenden Belastungen der Anwohner, die sich im rechtlichen Rahmen bewegen.

Zwischenzeitlich wurde ein Immissionsgutachten erstellt, auf dessen Grundlage entsprechende immissionsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet mit nur das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben festgesetzt.

Die Einschätzung, dass für das weiter zurückliegende Wohnen der Straßenverkehrslärm eher als gering einzustufen ist, wird auch durch die Ergebnisse des Lärmgutachtens bestätigt.

Die Auffassung, dass für den Gewerbe-

gesehenen Nutzung, in der weiteren Planung Berücksichtigung findet, ist in der eigentlichen Planung nicht zu erkennen und auch nicht ansatzweise angedacht. Dem ganzen Bereich der Verträglichkeit von Gewerbegebiet zu angrenzender Wohnbebauung wird in der Entwurfsplanung, wenn überhaupt, nur unzureichend Rechnung getragen. Wenn hier zu dem Entschluss gekommen wird, dass diese Verträglichkeit gegeben ist, so könnte die geplante Bebauung auch auf einer, im Bebauungsplan entsprechend § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesene, Fläche realisiert werden. Nach § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Bei der räumlichen Nähe zu der hier angrenzenden Wohnbebauung sind Lärmschutzmaßnahmen aller Voraussicht nach unvermeidlich. Die Planung macht keinerlei Angaben darüber, wo und in welcher Form diese Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Die geplante überbaubare Fläche widerspricht einer, falls notwendig, sinnvollen Weiterführung des angrenzenden Lärmschutzwalls der Tankstelle. Die Planung ist in diesem Sinne vollkommen unzulänglich. Anscheinend plant die Stadt hier den notwendigen Lärmschutz mittels einer Lärmschutzwand zu lösen. Wie aber möchte die Stadt als Eigentümer der rückwärtigen Grundstücke diese dann vermarkten?

Die nördliche Ausdehnung der überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes reicht ca. bis zum zulässigen Mindestabstand von 3 mtr an die Grundstücksgrenze der abgrenzenden Wohnbebauung heran. An dieser Stelle ist nach dem geplanten Bebauungsplanentwurf eine Bebauungshöhe von bis zu 55,0 m ü. NN zulässig. Dieses entspricht bei dem leicht abschüssigen Geländeverlauf mindestens einer zulässigen Bebauungshöhe von über 10,- mtr. Ein zulässiger Baukörper von 10 mtr Höhe und einer Grundfläche von 55 x 35 mtr überschreitet bei Weitem eine städtebauliche Vertretbarkeit inmitten einer ansonsten kleinteilig strukturierten Wohnbe-

betrieb die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausreichend sei, wird nicht geteilt, da der in Rede stehende Betrieb ein Gewerbebetrieb darstellt und somit die Anforderungen des § 6 BauNVO erfüllt und kein Mischgebietstypisches „Wohnen“ zulässig ist.

Zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bzw. -festsetzungen siehe vorstehende Ausführungen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, sodass die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche nicht darauf reagieren müssen.

Durch die komplette Einhausung des Betriebes wird ein aktiver Lärmschutz nicht erforderlich. Diese Tatsache dürfte jedem Grundstücksinteressenten dann bekannt sein.

Die mögliche maximal zulässige Gebäudehöhe überschreitet mit ca. 10,0 m nur geringfügig die mögliche Gebäudehöhe der angrenzenden Wohnbebauung. Die benachbarte Bebauung entlang des Nordringes geht aber z. T. deutlich über die genannte Höhenentwicklung hinaus.

Insgesamt ist der Bereich entlang des Nordringes und der innere Bereich des Wohngebietes aus städtebaulicher Sicht unterschiedlich zu betrachten. Ein Widerspruch ist demnach nicht gegeben.

bauung in überwiegend 1-geschossiger Bauweise.

Dieses widerspricht auch absolut den Ausführungen unter I.5, in dem zur Begründung der Verbreiterung der Straßen der rückwärtigen Wohnbebauung auf das Ziel einer nicht zu eng wirkenden Bebauung.

Fazit

Die Änderungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB.

Die textlichen und planerischen Ausführungen sind entsprechend den zuvor ausgeführten Erläuterungen widersprüchlich und nicht ausreichend begründet.

Die Gesamtplanung geht im Allgemeinen in unverhältnismäßiger Art und Weise zu Lasten der angrenzenden Grundstücksflächen sowie der Allgemeinheit und ist nach § 1 BauGB abzulehnen. Ein öffentliches oder städtebauliches Interesse an Ziel und Ausführung der Änderung des geplanten Bebauungsplanes ist nicht erkennbar und nicht begründet.

Da im Rahmen der Bauleitplanung die immissionsrechtliche Situation berücksichtigt worden ist, unterliegt die Bebauungsplanänderung der Abwägung zwischen der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und den damit verbundenen Erhalt der Arbeitsplätze bzw. dem öffentlichen Interesse daran und den hinzunehmenden Belastungen für die Anwohner, die sich im rechtlichen Rahmen bewegen.

Abwägungsvorschlag:

Über die Stellungnahme des Grundstückseigentümers Herr NN im Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 44 (Pröbstingweg), Schreiben vom 15.05.2011, wird wie folgt befunden:

1. Es trifft zwar zu, dass Zweck der Planung auch ist, einem Reifenhandelsbetrieb einen Ersatzstandort in der Nähe seines bisherigen Betriebssitzes zu verschaffen. Dies allein stellt aber nicht infrage, dass die Bebauungsplanänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung sind Bauleitpläne erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Es ist Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Das Baugesetzbuch ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Einbezogen in die so verstandene Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Gesamtheit der insbesondere nach § 1 Abs. 5-7 BauGB maßgeblichen planungsrechtlichen Grundsätze. Aus der Verpflichtung, diese Planungsgrundsätze und städtebaulichen Belange bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, folgt auch die Rechtfertigung, mit der Bauleitplanung solche städtebauliche Ziele zu verfolgen, die diesen Planungsgrundsätzen und Belan-

gen Rechnung tragen.

Die Fläche, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist Teil einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese sollte nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die jetzt verfolgte Planungsalternative ist jedoch ebenso gut städtebaulich vertretbar. Die für den dort geplanten Reifenhandel als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche liegt unmittelbar am stark befahrenen Nordring, L 581, und schließt unmittelbar an andere gewerbliche Nutzungen nördlich des Nordringes an. So liegt benachbart eine Tankstelle, daran schließen sich das Finanzamt Borken und verschiedene Betriebe im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ an.

Aufgrund des Verkehrslärms vom Nordring bietet sich die gewerbliche Nutzung der unmittelbar an den Nordring angrenzenden Flächen an. Ein gewerblicher Baukörper an dieser Stelle ist gegenüber dem Verkehrslärm unempfindlich und schirmt die weiter zurückliegenden, noch unbebauten Wohngrundstücke vom Verkehrslärm ab. Der Reifenhandel erhält so ein – für einen auf Kundenverkehr angewiesenen Gewerbebetrieb – gut geeignetes Grundstück, das für eine Wohnnutzung jedoch weniger geeignet ist.

Ob der Reifenhandel früher an anderer Stelle sein Betriebsgrundstück hätte erweitern können, ist unerheblich. Jedenfalls hat der Reifenhandel aufgrund der Errichtung des Lebensmittelmarktes im Bereich Butenwall/Nordring bisher genutzte Außenlagerflächen und Kundenparkplätze verloren und ist mittelfristig zur Erhaltung und Entwicklung seines Geschäftsbetriebes auf einen neuen Standort angewiesen. Je näher dieser Standort am alten Standort liegt, umso weniger gehen bestehende Kundenbeziehungen verloren. Auch diesem Gesichtspunkt trägt die Planung Rechnung.

Das seinerzeit von der Stadt angebotene, ca. 1 km weiter stadtauswärts gelegene Grundstück stand im Herbst, als die Grundstücksverhandlungen geführt wur-

den, noch nicht im Eigentum der Stadt. Ein Erwerb durch den Reifenhandel scheiterte damals am geforderten Kaufpreis und den mit der Erschließung verbundenen weiteren Kosten. Unter anderem hätte das Grundstück mehr als 3 m angeschüttet werden müssen.

Die Behauptung, dass die Stadt Borken seit Jahren versäumt, alternative Wohnbauflächen außerhalb des Baugebietes Hovesath ausweisen, wird mit dem Hinweis auf die Baugebiete BO 48 „Wohnen am Park“ (2008) und BO 10 „Wasserstiege“ (2010) zurückgewiesen.

2. Die Befürchtung, in dem festgesetzten Gewerbegebiet könne ein – städtebaulich nicht gewünschter - Lagerplatz entstehen, ist unbegründet. Der Umplanung liegt ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetriebes zu Grunde, der seinen bisherigen Standort aufgeben muss, noch im Jahr 2011 mit dem Neubau beginnen und zu 2012 umsiedeln möchte. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes werden dem neuen Eigentümer die gleichen Veräußerungs- und Verwertungsmöglichkeiten eröffnet wie jedem anderen Eigentümer im Gewerbegebiet. Aufgrund der für Kundenverkehr günstigen Lage an der Landestraße kann damit gerechnet werden, dass sich auch bei späteren Umnutzungen des dann bebauten Grundstücks eine eher hochwertige Nachfolgenutzung finden wird.

3. Zu Fragen des Lärmschutzes liegt inzwischen ein vom Büro Wenker & Gensing, Gronau, erstelltes und von der Stadt in Auftrag gegebenes Schallgutachten vom 20.6.2011 vor. Die Ergebnisse und Empfehlungen dieses Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Reifenhandel auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus anderen gewerblichen Betrieben (z.B. Tankstelle) an den nächstgelegenen Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einhalten wird. Für das Gewerbegrundstück werden Emissionskontingente festge-

| | |
|--|---|
| | <p>setzt, die dies gewährleisten. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen, etwa die in der Einwendung angesprochenen Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle, sind im Hinblick auf den Gewerbelärm nicht erforderlich.</p> <p>Es mag sein, dass der Reifenhandel von seinem Emissionsverhalten her auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden könnte. Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre jedoch ein Etikettenschwindel, weil auf dieser Teilfläche keine Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geplant ist, sondern eine rein gewerbliche Nutzung.</p> <p>4. Die im Bebauungsplan zugelassene Gebäudehöhe soll für etwa die Hälfte des Baukörpers ausgenutzt werden. In diesem Bereich sollen Fahrzeugreifen in Hochregalen zwischengelagert werden. Eine solche Lagertechnik gestattet die Minimierung der Gebäudefläche. Die festgesetzte Gebäudehöhe fällt nicht aus dem Rahmen der gewerblichen Nutzungen nördlich des Nordrings. So ist etwa für den straßenseitigen Baukörper des benachbarten Finanzamtes eine Oberkante von 61,0 m über NN festgesetzt, also 6 m höher als für den geplanten Reifenhandel.</p> <p>Den Interessen der zukünftigen Eigentümer der benachbarten Wohngrundstücke wird dadurch Rechnung getragen, dass der Reifenhandel die Abstandflächen nach § 6 BauO einhalten muss. Je nach Gestaltung seines Gebäudes kann ihn dies hindern, die festgesetzte Gebäudehöhe für jede Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche voll auszunutzen.</p> |
|--|---|

Über die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die während des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB eingegangen sind, hat der Umwelt- und Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 13.07.2011 einen Beschluss gefasst. Der Rat macht sich hiermit die Er-

wägungen aus der damaligen Beschlussfassung zueigen und legt sie seiner eigenen bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung zum Satzungsbeschluss zugrunde:

| <p>B.1) Anregungen von Seiten der der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange – Beteiligung gem. § 4(1) BauGB</p> | <p>Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung</p> |
|---|--|
| <p>1) Bezirksregierung Münster, Landesplanung (Dez. 32), 48128 Münster, AZ: 35.02.01.03-TÖB-41/11, Schreiben vom 11.05.2011</p> <p>In den mir vorgelegten Unterlagen ist eine Betroffenheit des Kreisstraßennetzes durch die vorgestellte Planung nicht beschrieben, so dass ich davon ausgehe, dass eine solche auch nicht gegeben und somit eine Beteiligung des Dezernates 25 nicht erforderlich ist. Sollte sich der Sachverhalt anders darstellen, bitte ich um eine ergänzende Nachricht.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Beteiligung der Bezirksregierung im Rahmen von Bauleitplanung nicht das Verfahren zur landesplanerischen Anpassung nach § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) ersetzen oder ergänzen; eine Anfrage gem. § 34 LPIG ist als rechtlich eigenständiger Verfahrensschritt bei Beginn Ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes im Rahmen von städtebaulichen Planungen durchzuführen (Anschrift: Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 – Regionalentwicklung, 48128 Münster).</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes planungsrechtlich keine Bedenken, da im Geltungsbereich des B-Planes keine Betriebe zugelassen werden sollen, die im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung liegen und sich auch in der näheren Umgebung des Planbereiches keine derartigen Anlagen befinden. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die o.g. Planung verweise ich auf die Zu-</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>ständigkeit der Unteren Immissions-schutzbehörde.</p> <p>Hinweis: Die vorstehenden Stellungnahmen resul-tieren ausschließlich aus einer Be-urteilung der vorgelegten Planung als Trä-ger öffentlicher Belange. Eine rechtliche Prüfung der Verfahrensunterlagen im Sin-ne von §§ 6 und 10 BauGB wurde nicht vorgenommen; eine solche Prüfung im Rahmen einer ggf. erforderlichen Geneh-migung durch mein Dezernat 35 Städte-bau bleibt ausdrücklich dem nach BauGB vorgesehenen Verfahren nach dem Fest-stellungs- und Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde vorbehalten. Selbstverständlich steht mein Dezernat 325 für weitere Beratungen jederzeit zur Verfügung.</p> | <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis der Bezirksregierung Müns-ter, 48128 Münster, Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung (Dez. 32), AZ: 35.02.01.03-TÖB-41/11, Schreiben vom 11.05.2011, dass das Kreisstraßennetz durch die vorgestellte Planung nicht be-troffen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Beteiligung der Be-zirksregierung im Rahmen von Bauleit-planung nicht das Verfahren zur landes-planerischen Anpassung nach § 34 Lan-desplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) ersetzt oder ergänzt, wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des er-forderlichen Umfangs und Detaillierungs-grades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die o.g. Planung wurde die Untere Immissionsschutzbehörde beteiligt.</p> |
| <p>2) Kreis Borken, 63.3 Anlagen-bezogener Immissionsschutz, Fach-bereich Bauen, Wohnen und Im-missionsschutz, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Im-missionsschutzes bestehen gegen das o.g. Planvorhaben Bedenken. Im Rahmen der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Kleingewerbes (Reifen-handel mit Kfz-Werkstatt) geschaffen wer-den. Unmittelbar an dem geplanten Ge-werbegebiet ist Wohnnutzung (WA) ge-plant bzw. bereits vorhanden. Das Emissionsverhalten von Kfz-Werk-stätten ist nicht unproblematisch. Im Ab-standserlass sind sie daher unter lfd. Nr. 220 der Abstandsklasse VII zugeordnet (100 m). Der Abstand zu den nächst-gelegenen geplanten bzw. vorhandenen Wohnhäusern beträgt zum Teil weniger als 30 m. Der Begründung des Planvorhabens ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen durch die Ansiedlung des Betriebes der-zeit im Rahmen eines Fachgutachtens (Lärm) ermittelt werden. Im weiteren Ver-fahren sollen entsprechende Schutzmaß-nahmen im Bebauungsplan festgelegt</p> | <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Kfz-Werkstatt im klassischen Sin-ne, sondern um eine Reifenwerkstatt mit Lager, Ausstellung, Büro und Sozial-bereich.</p> <p>Das Ergebnis der Schalltechnischen Un-tersuchung liegt zwischenzeitlich vor. Für die Flächen des vorgesehenen Gewerbe-gebietes wurden Emissionskontingente er-mittelt. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Gliederung nach Ab-</p> |

werden.

Aufgrund der geringen Abstände und der Art des Betriebes, Kfz-Werkstatt und Reifenhandel, ist nicht damit zu rechnen, dass mit Hilfe entsprechender Schutzmaßnahmen unter realen wirtschaftlichen Bedingungen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass im Bebauungsplan selbst nur GE-Gebiet festgesetzt wurde. Eine Zonierung gemäß Abstandserlass oder andere textliche Einschränkungen sind nicht erkennbar. Somit handelt es sich um eine Angebotsplanung, planungsrechtlich wäre damit jegliche betriebliche Nutzung zulässig; hiergegen würden erhebliche Bedenken bestehen.

standserlass wird somit nicht verfolgt.

Bei der Prüfung auf Einhaltung der ermittelten Geräuschkontingente mit den beim tatsächlichen Betrieb des geplanten Reifenhandels zu erwartenden Lärmeinwirkungen ist gem. Schallgutachten für sämtliche Immissionsorte eine Einhaltung der festgelegten Planwerte (Immissionswerte) festgestellt worden.

Abwägungsvorschlag:

Über den Hinweis des Kreises Borken, 63.3 Anlagenbezogener Immissionsschutz, Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011, dass Kfz-Werkstätten gem. Abstandserlass der Abstandsklasse VII (100 m) zuzuordnen sind, der Abstand zum Wohngebiet jedoch zum Teil weniger als 30 m beträgt, sowie, dass aufgrund der geringen Abstände und der Art des Betriebes, Kfz-Werkstatt und Reifenhandel, nicht damit zu rechnen ist, dass mit Hilfe entsprechender Schutzmaßnahmen unter realen wirtschaftlichen Bedingungen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wird wie folgt befunden:

Hinsichtlich des zu gewährleistenden Lärmschutzes werden die durch iterative Berechnung ermittelten Emissionskontingente festgesetzt und folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB:

LEK, tags 56

LEK, nachts 41

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5."

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Kfz-Werkstatt im klassischen Sinne, sondern um eine Reifenwerkstatt mit Lager, Ausstellung, Büro und Sozialbereich. Bei der Prüfung auf Einhaltung

| | |
|--|--|
| | <p>der ermittelten Geräuschkontingente mit den beim tatsächlichen Betrieb des geplanten Reifenhandels zu erwartenden Lärmeinwirkungen ist gem. Lärmgutachten für sämtliche Immissionsorte eine Einhaltung der festgelegten Planwerte (Immissionswerte) festgestellt worden.</p> |
| <p>3) Kreis Borken, 66.1 Wasserwirtschaft, Fachbereich Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken, sofern Folgendes beachtet wird: Gemäß Aussage der Stadt Borken (Telefonat mit Herrn Schönwitz am 20.04.2011) erfolgt die Niederschlagsbeseitigung des betroffenen Gebietes durch Trennkanalisation und Einleitung in Oberflächengewässer (über den ehemaligen Schönungsteich der Kläranlage Borken in die Bocholter Aa). Zuvor durchläuft das Niederschlagswasser das Regenklärbecken „Siemensstraße“ und das Regenrückhaltebecken „Hoxfeld“.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen (Kanalisationsleitungen, Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken etc.) die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufnehmen können.</p> <p>Sofern durch die Änderung des Bebauungsplans abwassertechnische Anlagen erweitert werden müssen, sind die dazugehörigen wasserrechtlichen Verfahren (z.B. Kanalnetzanzeige gemäß § 58 Absatz 1 Landeswassergesetz) vorab bei mir zu beantragen.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis des Kreises Borken, 66.1 Wasserwirtschaft, Fachbereich Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011, dass es zu prüfen gilt, ob die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen (Kanalisationsleitungen, Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken etc.) die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufnehmen können, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass eine Ableitung der zusätzlich anfallenden Abwasservolumina über das Regenklärbecken Siemensstraße gewährleistet ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans besteht somit kein Erfordernis, abwassertechnische Anlagen erweitern zu müssen.</p> |
| <p>4) Kreis Borken, 66.3 Untere Landschaftsbehörde, Fachbereich Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Be-</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> |

| | |
|--|---|
| <p>denken. Die Ökobilanz bitte ich zu überarbeiten, da sich dort Fehler eingeschlichen haben (Bewertung Ziergarten, strukturarm mit 5 statt 2 und Summationsfehler)</p> <p>Zur zeitnahen Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters bitte ich mir das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan unmittelbar nach Satzungsbeschluss vorzulegen. Zur Führung des Ausgleichsflächenkatasters bin ich gem. § 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>Dem Hinweis des Kreises Borken, 66.3 Untere Landschaftsbehörde, Fachbereich Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011 zur Überarbeitung der Ökobilanz wird insofern gefolgt, als dass die Ökobilanz hinsichtlich der Summation korrigiert wird. Die Bewertung „Ziergarten, strukturarm“ mit 5 Ökopunkten wird analog zur ursprünglichen Bewertung des Planzustandes bei Aufstellung des Bebauungsplanes beibehalten.</p> <p>Der Hinweis zur zeitnahen Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters und Vorlage des Abwägungsergebnisses zum Bebauungsplan unmittelbar nach Satzungsbeschluss wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p> |
| <p>5) Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Postfach 1744, 46307 Borken/Westf. AZ: Ri / Mr. - 002-502/11a, Schreiben vom 10.05.2011</p> <p>Nach Überprüfung der uns mit Schreiben vom 14.04.2011 zugesandten Planunterlagen nebst Begründung nehmen wir zum Bebauungsplan BO 44 „Pröbstingweg“ wie folgt Stellung: Die Stadtwerke Borken/ Westf. GmbH erhebt keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Die in der alten Version des Bebauungsplanes im Randbereich (Nordring/Steingrube) dargestellte Gasmitteldruckleitung der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH hat weiterhin Bestand (s. Anlage).</p> | <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Postfach 1744, 46307 Borken/ Westf., AZ: Ri / Mr. - 002-502/11a, Schreiben vom 10.05.2011 zur weiterhin bestehenden Gasmitteldruckleitung im Randbereich (Nordring/Steingrube) des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>6) IHK Nord Westfalen, Postfach 16 54, 46366 Bocholt, Schreiben vom 13.05.2011</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 BauGB geben wir zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Borken BO 44 „Pröbstingweg“ folgende Stellungnahme ab. Die Bebauungsplanänderung sieht die Umwandlung eines unbebauten Wohnsiedlungsbereichs in Gewerbegebiet vor, damit dort ein Reifenhandel angesiedelt werden kann. Gegen diese Plan-konzeption bestehen unsererseits keine</p> | <p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung der IHK Nord Westfalen, Postfach 16 54, 46366 Bocholt, Schreiben vom 13.05.2011 zur Einschränkung von Einzelhandel wird insofern gefolgt, als dass Einzelhandel generell durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung im Bauungsplan ausgeschlossen wird.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Bedenken. Wir vermissen allerdings Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung, da das Areal wegen seiner Lage an einer Hauptstraße auch für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel interessant wäre. Es handelt sich aber unter beiden vorgenannten Kategorien um eine nicht-integrierte Lage. Daher sind u.E. Einzelhandelsbeschränkungen zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen für das Gewerbegebiet unerlässlich. Wir empfehlen, die entsprechenden Festsetzungen zu den Mischgebieten aus dem Bebauungsplan BO 30 zu übernehmen und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.</p> | |
| <p>7) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 16 41, 48636 Coesfeld, AZ: 2030/4403a/1.13.03.07-Borken-Bd.34, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Mit o.g. Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Reifenhandels mit Kfz-Werkstatt geschaffen werden. Das von Ihnen ausgewiesene Änderungsgebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Borken nördlich der Landesstraße 581 im Abschnitt 10, Stat. 0.520 – 0,810. Der Begründung zu Bebauungsplanänderung unter Punkt 6.2 entnehme ich, dass die Erschließung des Gewerbegebietes über eine neue unmittelbare Zufahrt zur Landesstraße 581 erfolgen soll. Sämtliche Arbeiten zur Anlegung der Zufahrt sind nach Weisung der Straßenmeisterei Rhede (Ansprechpartner: Herr Teligmann, Tel.: 02872-0279-0) durchzuführen. Alle bautechnischen Einzelheiten sind rechtzeitig vor Baubeginn detailliert mit der Straßenmeisterei Rhede abzustimmen. Weitere Anregungen und Bedenken werden von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau NRW-Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen. Ich bitte um weitere Beteiligung beim Planverfahren.</p> | <p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 16 41, 48636 Coesfeld, AZ: 2030/4403a/1.13.03.07-Borken-Bd.34, Schreiben vom 12.05.2011, dass sämtliche Arbeiten zur Anlegung der Zufahrt nach Weisung der Straßenmeisterei Rhede durchzuführen und alle bautechnischen Einzelheiten rechtzeitig vor Baubeginn detailliert mit der Straßenmeisterei Rhede abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen werden im Zuge der Baugenehmigung getroffen. Der Bitte um weitere Beteiligung beim Planverfahren wird entsprochen.</p> |

8) Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, AZ: West1_G_039_11_1, Schreiben vom 26.04.2011

Ihr Schreiben vom 14.04.2011
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.g. Planung bestehen, sofern eine Bauhöhe von 30m über Grund nicht überschritten wird.

Sollte o.a. Höhe durch bauliche Anlage (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) überschritten werden, ist eine erneute Bewertung meinerseits erforderlich. In diesem Fall bitte ich mir die Planunterlagen erneut – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Über das Plangebiet verläuft in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Die Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, AZ: West1_G_039_11_1, Schreiben vom 26.04.2011 zur Bauhöhenbegrenzung von 30 m über Grund wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegen keine Planungen vor, die eine Bauhöhe von 30 m über Grund überschreiten. Der Hinweis zum militärischen Nachttiefflugsystem wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

9) LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, AZ Gr/Ti/M241/11B, Schreiben vom 09.05.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Wir bitten jedoch folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, AZ Gr/Ti/M241/11B, Schreiben vom 09.05.2011 zur möglichen Entdeckung von

| | |
|--|--|
| 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). | Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan aufgenommen. |
|--|--|

Folgende Stellungnahmen sind im Rahmen des Verfahrens gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgetragen worden.

| A.2) Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit – Beteiligung gem. § 3(2) BauGB | Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung |
|---|--|
| <p>1) Herr NN aus Borken, Schreiben vom 19.09.2011</p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 44 (Pröbstingweg) ein. Die Änderungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB.</p> <p>Zur diesbezüglichen Begründung habe ich mich bereits in meinem 1. Einspruch vom 15.05.2011 ausführlich geäußert. Da hierauf nur teilweise und meines Erachtens auch unzureichend eingegangen worden ist, füge ich dieses Schreiben bei, und betrachte es auch als Inhalt dieses Einspruches, um mich hier ergänzend zu äußern.</p> <p>In diesem Schreiben habe ich z.B. mehrfach auf die fehlenden städtebaulichen Ziele im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung seitens der Stadt hingewiesen. Hierzu möchte ich mich an dieser Stelle noch einmal kurz wie folgt wiederholen:</p> <p>In § 1 BauGB sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung geregelt. So heißt es hier:</p> <p>Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist besonders auf den Begriff „städtebaulich“ hinzuweisen: Allein städtebauliche Ziele, wie sie im BauGB und Landesbauordnung definiert sind, können und dürfen mit einem Bebauungsplan verfolgt werden. Das hier geplante Änderungsziel, sowie der dargelegte Zweck widersprechen diesen Vorgaben.</p> <p>Einziger Zweck der hier angestrebten Be-</p> | <p>Siehe A.1, Nr. 2</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Über die Hinweise von Herr NN aus Borken, Schreiben vom 19.09.2011 wird wie folgt befunden:</p> <p>Es trifft zwar zu, dass Zweck der Planung auch ist, einem Reifenhandelsbetrieb einen Ersatzstandort in der Nähe seines bisherigen Betriebssitzes zu verschaffen. Dies allein stellt aber nicht infrage, dass die Bebauungsplanänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung sind Bauleitpläne erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Es ist Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Das Baugesetzbuch ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Einbezogen in die so verstandene Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Gesamtheit der insbesondere nach § 1 Abs. 5-7 BauGB maßgeblichen planungsrechtlichen</p> |

bauungsplanänderung ist, einem ansässigen Kleinstbetrieb einen Ersatzstandort möglichst in Nähe seines bisherigen Betriebes zu gewährleisten.

Städtebauliche Gründe bleiben hier vollkommen außer Acht und können auch nicht angeführt werden, da die Implantation eines Gewerbegebietes inmitten von kleinstrukturierten Wohnbebauungen aus fachlicher und städtebaulicher Sicht geradezu absurd anmutet.

Dieses scheint mir noch einmal weiter konkretisiert werden zu müssen. Die Gemeinde hat die Aufgabe ihren städtebaulichen Zielen und Entwicklungsvorstellungen gemäß einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses hat die Gemeinde mit dem zur Zeit gültigen Bebauungsplan gemacht. Da ich davon ausgehe, dass der Bebauungsplan gewissenhaft und sorgsam erstellt worden ist, spiegelt dieser auch die städtebaulichen Ziele der Gemeinde wieder. Der Bebauungsplan weist hier in sich homogenes und eindeutig definiertes Wohngebiet aus, so dass unterstellt werden muss, dass dieses auch dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entspricht.

Die keineswegs unbedeutende Änderung eines allgemeingültigen Bebauungsplanes wie hier angestrebt, nämlich die teilweise Umwandlung eines Wohngebietes in ein Gewerbegebiet, erfordert daher auf jeden Fall eine städtebauliche Begründung. Gerade diese notwendige Begründung fehlt gänzlich. Dieses ist nicht mit dem Wunsch einer einzelnen juristischen Person zu begründen, solange hierdurch nicht übergeordnete Gemeindeinteressen betroffen sind. Die Tatsache, dass ein umzusiedelnder Kleinstbetrieb im Segment Reifenhandel an dieser Stelle, den für sich günstigsten Standort sieht, obwohl ausreichend anderweitige, gut geeignete Standorte in Borken vorhanden sind und angeboten werden können, berühren ein übergeordnetes Gemeindeinteresse jedoch nicht.

Bis hierhin kurz zusammengefasst:

Durch den bestehenden Bebauungsplan hat die Gemeinde ihr städtebauliches Ziel der Wohnbebauung festgelegt.

Ein neues städtebauliches Ziel ist nicht vorhanden und nicht begründet.

Mit der hier geplanten Bebauungsplanän-

Grundsätze. Aus der Verpflichtung, diese Planungsgrundsätze und städtebaulichen Belange bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, folgt auch die Rechtfertigung, mit der Bauleitplanung solche städtebauliche Ziele zu verfolgen, die diesen Planungsgrundsätzen und Belangen Rechnung tragen.

Die Fläche, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist Teil einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese sollte nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die jetzt verfolgte Planungsalternative ist jedoch ebenso gut städtebaulich vertretbar. Die für den dort geplanten Reifenhandel als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche liegt unmittelbar am stark befahrenen Nordring, L 581, und schließt unmittelbar an andere gewerbliche Nutzungen nördlich des Nordringes an. So liegt benachbart eine Tankstelle, daran schließen sich das Finanzamt Borken und verschiedene Betriebe im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ an.

Aufgrund des Verkehrslärms vom Nordring bietet sich die gewerbliche Nutzung der unmittelbar an den Nordring angrenzenden Flächen an. Ein gewerblicher Baukörper an dieser Stelle ist gegenüber dem Verkehrslärm unempfindlich und schirmt die weiter zurückliegenden, noch unbebauten Wohngrundstücke vom Verkehrslärm ab. Der Reifenhandel erhält so ein - für einen auf Kundenverkehr angewiesenen Gewerbebetrieb – gut geeignetes Grundstück, das für eine Wohnnutzung jedoch weniger geeignet ist.

Ob der Reifenhandel früher an anderer Stelle sein Betriebsgrundstück hätte erweitern können, ist unerheblich. Jedenfalls hat der Reifenhandel aufgrund der Errich-

derung konterkariert die Gemeinde also ihre eigenen Ziele.

Dieses ist nicht nur unsinnig, sondern formaljuristisch auch unzulässig und wird einer nachträglichen juristischen Überprüfung gemäß § 1 BauGB nicht standhalten. Es bleibt der Eindruck, dass sich die Gemeinde hier, aus welchen Gründen auch immer, zum Erfüllungsgehilfen dritter Personen machen lässt, ohne sich ein eigenes Meinungsbild zu verschaffen, und ohne wirklich eigene Zielsetzungen fest zu setzen und danach zu handeln.

Fakt ist doch, dass ausreichend gut geeignete Alternativstandorte vorhanden sind. Dieses wird auch an keiner Stelle von der Stadt bestritten. In den Begründungsversuchen werden ausschließlich und uneingeschränkt die Argumentationen und Wünsche des Vorhabenträgers übernommen. Um der Stadt ihre eigenen Vorstellungen und Ziele von Stadtplanung ins Gedächtnis zu rufen, möchte ich kurz wie folgt zitieren, was sie auf ihrer eigenen Internetseite zum Thema Stadtgestaltung sagt:

„Nach wie vor ist aber die Planung neuer, zeitgemäß gestalteter Quartiere ein wesentlicher Einsatzbereich der Stadtplanung in Borken und seinen Ortsteilen.“

„Der Stadtgestaltung kommt auch in Zeiten einer eher liberalen Bauauffassung weiterhin eine prägnante Bedeutung zu. Ist sie jedoch geeignet, den Bauquartieren einen unverwechselbaren Stempel, einen Wiedererkennungswert und Quartierwert, aufzudrücken. Diese Ziele gelten für historische Bauquartiere wie auch für Neubauquartiere. Die Stadt Borken sieht hier durchaus die Notwendigkeit mit gewissen gestalterischen Vorgaben attraktive Stadträume zu schaffen, in denen sich Bewohner wie auch Besucher dieser Quartiere wohl fühlen können.“

All diese Ausführungen und Ziele der Stadtgestaltung möchte ich ausdrücklich unterstützen, wenn sie auch im Hinblick zur hier beabsichtigten Bebauungsplanänderung sie sinnleere Floskeln wirken. Die Gesamtargumentation der ganzen Planung ist nicht nur unter diesen Gesichtspunkten vollkommen widersprüchlich und nicht eindeutig.

So schreibt die Stadt in ihrer Vorlage

tung des Lebensmittelmarktes im Bereich Butenwall/Nordring bisher genutzte Außenlagerflächen und Kundenparkplätze verloren und ist mittelfristig zur Erhaltung und Entwicklung seines Geschäftsbetriebes auf einen neuen Standort angewiesen. Je näher dieser Standort am alten Standort liegt, umso weniger gehen bestehende Kundenbeziehungen verloren. Auch diesem Gesichtspunkt trägt die Planung Rechnung.

Die vom Einwender zitierten Aussagen aus dem Internet-Auftritt der Stadt stehen der Planung nicht entgegen. Zeitgemäß gestaltete Wohnquartiere mit hohem Wiedererkennungswert und Orientierungswert können auch dann geschaffen werden, wenn die vom Straßenverkehrslärm belasteten Randbereiche für gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

vom 08.06.2011 – 2. Änderung Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Beschluss zur öffentlichen Auslegung – folgendes:

„Bei der Planung soll aber kein ganzes Gewerbegebiet geschaffen werden, sondern nur die Ansiedlung eines – das Wohnen nicht wesentlich störendes -Gewerbebetriebes ermöglicht werden.“

In diesen Satz befinden sich die zwei eigentlichen Kernaussagen dieser Planung, die nicht nur in sich widersprüchlich sind, sondern auch einen planerischen Spagat beinhalten, der unter Einhaltung der obig genannten Ziele der Stadtgestaltung nicht realisierbar ist.

Kernaussage 1:

„Bei der Planung soll aber kein ganzes Gewerbegebiet geschaffen werden,“ ...

Wenn sie Stadt also kein ganzes Gewerbegebiet schaffen möchte, warum macht sie es dann, ohne auch nur einmal die eigentliche Notwendigkeit zu hinterfragen und zu kommentieren.

Sicherlich ist es Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Das Vorhandensein einer eindeutigen Konzeption im Sinne einer städtebaulichen Ordnungsvorstellung wird hier jedoch auf Grund der Widersprüche in Zweifel gestellt.

Wenn hier das Ziel der Betriebsumsiedlung ohne Schaffung eines Gewerbebetriebes die Grundlage der Planung darstellt, so wäre dieses doch mit dem Mittel des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ möglich, in dem detailliert auf die Planung Einfluss genommen werden kann.

Hierzu verweise ich insbesondere auf die Stellungnahme des Kreises Borken. Hier wird wie folgt resümiert:

„Somit handelt es sich um eine Angebotsplanung, planungsrechtlich wäre damit jegliche betriebliche Nutzung zulässig: hiergegen würden erhebliche Bedenken bestehen.“

Diesen erheblichen Bedenken des Kreises Borken, die meine diesbezüglichen Ausführungen im 1. Einspruchsschreiben vom 15.05.2011 bestätigen, wird hier in keinsten Weise Rechnung getragen.

Die vom Einwander zitierte Aussage aus der Vorlage, es solle kein ganzes Gewerbegebiet geschaffen, sondern nur die Ansiedlung eines – das Wohnen nicht wesentlich störenden – Gewerbebetriebes ermöglicht werden, bezieht sich auf die Größe der GE-Ausweisung: Der Bebauungsplan sieht in dem vorgesehenen Gewerbegebiet lediglich ein einziges Baufeld in der Größe von ca. 55 x 35 Meter vor und ist von daher nur zur Aufnahme eines einzigen größeren Betriebes geeignet. Als Gebietsart kommt dennoch nur das Gewerbegebiet in Betracht. Insbesondere scheidet ein Mischgebiet aus, weil auf der Fläche zwischen dem Wohngebiet und der Straße keine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist. Theoretisch hätte evt. ein größerer Bereich, der auch benachbarte Wohngrundstücke umfasst, als Mischgebiet ausgewiesen werden können. Dies hätte aber der vom Plangeber gewollten klaren Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung am Nordring und der dahinter liegenden Wohnbebauung nicht entsprochen.

Es trifft zu, dass die Umsiedlung des Reifhandels auch über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte zugelassen werden können. Ein Angebots-Bebauungsplan ist aber in gleicher Weise geeignet, die von der Stadt gewollte Entwicklung zu steuern. Vorliegend ist der Angebotsbe-

Kernaussage 2:

...“sondern nur die Ansiedlung eines – das Wohnen nicht wesentlich störenden – Gewerbebetriebes ermöglicht werden.“

Hier blieb zu klären, was denn ein Gewerbebetrieb ist, welcher das Wohnen nicht wesentlich stört und welche Kriterien dabei zu beachten sind.

Das zwischenzeitlich erstellte Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Objekt die hier zulässigen Immissionsrichtwerte einhält.

Dieses mathematische Konstrukt ist fachlich auch sicherlich korrekt. Zu einer städtebaulich nachhaltigen und verantwortungsbewussten Beurteilung von Immissionen ist dieses jedoch nicht von primärer Relevanz, sondern lediglich Grundvoraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit. Im Abstandserlass würde der geplante Betrieb der Abstandsklasse VII zugeordnet sein, welches einer Abstandsfläche von 100 mtr entspricht. Die nächst mögliche Bebauung in der hier projizierten Planung beträgt aber noch nicht einmal 15 mtr. Man braucht also kein Schallschutzgutachten um zu prognostizieren, dass unter realen Umständen sehr wohl eine das Wohnen wesentlich störende Schallimmission entstehen wird. Der Bebauungsplan sieht im Übrigen eine mögliche Bebauung im Abstand zum Wohnen von gerade mal 8 mtr vor. All dieses ist zwar genehmigungstechnisch korrekt, städtebaulich jedoch Nonsense. Eine vernünftige Stadtbauplanung passiert eben nicht nur auf dem Papier, sondern in erster Linie in den Köpfen von Städteplanern, in denen dann auch soviel Fundament vorhanden sein sollte, Dinge zu erkennen, zu analysieren, im Kontext abzuwägen und daraus resultierend schlüssig zu handeln.

Zu meinen Bedenken der obig genannten Angebotsplanung habe ich mich bereits in meinem Schreiben vom 15.05. geäußert. Auch hier scheinen Ergänzungen zum allgemeinen Verständnis notwendig zu sein, um zu verdeutlichen, was hier zur möglichen Genehmigung zugelassen werden soll, und was ich als optische Immission bezeichne, welche sehr wohl das Wohnen wesentlich stört.

bauungsplan gewählt worden, weil mit der Planänderung auch Anpassungen von Erschließungsflächen und Bauflächen im Bereich der benachbarten Wohnbauflächen erforderlich werden.

Der notwendige Immissionsschutz wird über die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Tages- und Nachtzeit gewährleistet. Der Bebauungsplan sieht vor, dass in dem Gewerbegebiet nur Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 von tags 56 dB und nachts 41 dB nicht überschreiten. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung wird das festzusetzende Gewerbegebiet daher in seinem Emissionsverhalten beschränkt. Dabei ist in die Kontingentierung die Vorbelastung der Immissionsorte durch die benachbarte Tankstelle eingerechnet, während das Gewerbegebiet westlich des Finanzamtes für die Vorbelastung der hier untersuchten Immissionsorte irrelevant ist und daher keiner Kontingentierung bedurfte (vgl. S. 13 des Lärmgutachtens).

Aufgrund des Angebots-Bebauungsplanes könnte die Fläche zwar später auch von anderen Gewerbebetrieben genutzt werden. Diese wären aber ebenfalls an die Emissionskontingente gebunden, so dass ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sichergestellt bleibt.

Die Behauptung, der Abstandserlass NRW sehe für derartige Betriebe einen Regel-Abstand von 100 m vor, ist falsch. Bei dem hier fraglichen Betrieb handelt es sich weder um einen Betrieb der laufenden Nr. 220 („Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten“) noch der Nr. 221 („Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden“). Der geplante Betrieb ist mit all seinen Emissionsquellen gutachterlich erfasst und auf die geplante Erweiterung hochgerechnet und hat die festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten. Er wird auch heute, am Altstandort, unmittelbar neben Wohnhäusern

Der Bebauungsplan weist eine überbaubare Fläche von 55 x 35 mtr auf, die laut zulässigem Maß der baulichen Nutzung in voller Breite und Höhe bebaut werden kann.

Dieses ergibt eine zulässige zu bebauende Fläche von 1925 qm. Da die Stadt in ihrem Abwägungsvorschlag in der Vorlage vom 08.06.2011 (siehe zuvor) das Finanzamt als Vergleichsobjekt genutzt hat, greife ich hier gerne auf. Im Vergleich zum Finanzamt (welches überschlagen eine Grundfläche von ca. 1630 qm hat) überbreitet die hier genehmigungsfähige Grundfläche die des Finanzamtes noch um ca. 300 qm. Berechnet man auf dieser Basis das Volumen unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes durch Interpolation, so ergibt sich für das Finanzamt eine zu berechnende Referenzhöhe von ca. 47,50 ü. NN und für das Planungsgrundstück eine Höhe von ca. 45,60 ü. NN. Danach weist das Finanzamt ein Volumen von ca. 21.500 cbm und das überbaubare Plangrundstück ein mögliches Volumen von ca. 18.100 cbm auf. Dieses entspricht einer möglichen Bebauung des Plangrundstückes in einer Größe von annähernd 85% des Finanzamtes. Also Platz für vergleichsweise ca. 300 Finanzbeamte.

Die Aussage in der obig genannten Vorlage vom 08.06.2011, dass das Finanzamt mit 61,00 m ü. NN 6 mtr höher als das des geplanten Reifenhandels sei, ist somit zwar faktisch bezogen auf die Höhe 0,00 richtig, jedoch nicht auf die eigens erwähnte Baukörperhöhe bezogen auf das Gelände. Somit ergibt ein Baukörper, der in seiner wahrnehmbaren Höhe ab Gelände lediglich ca. 4 mtr unterhalb des 5 geschosigen Finanzamtes liegt.

Weiter wird hier Folgendes ausgeführt:

„Den Interessen der zukünftigen Eigentümer der benachbarten Wohngrundstücke wird dadurch Rechnung getragen, dass der Reifenhandel die Abstandsflächen nach § 6 BauO einhalten muss. Je nach Gestaltung seines Gebäudes kann ihn dies nicht hindern, die festgesetzte Gebäudehöhe für

betrieben.

Aus der Größe des zulässigen Baukörpers kann nicht auf ein bestimmtes Emissionsverhalten oder auf die Zahl von Mitarbeitern zurückgeschlossen werden. Bei einem Reifenhandel ergibt sich der Platzbedarf in erster Linie aus dem Lagervolumen der neuen Reifen und der eingelagerten Sommer- und Winterreifen.

Die Ausführungen zum Abstand des zulässigen Gebäudes zur Grenze sind falsch. Der Einwender unterstellt, im Gewerbegebiet könnten Wände mit einem Grenzabstand von 0,25 der Höhe der Außenwand entstehen. Er übersieht die Regelung in §

jede Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche voll auszunutzen.“

Dieses ist falsch. Da hier unsinnigerweise ein Gewerbegebiet geschaffen werden soll, gilt nach § 6 BauO das sich ergebende Maß H von 0,25 zur Berechnung der zulässigen Abstandfläche. Demnach würde erst eine Baukörperhöhe von über 12 m die mindest zulässige Abstandfläche von 3,00 m überschreiten. Dieses bedeutet, entgegen der von der Stadt zuvor getätigten Behauptung, dass hier bei Bedarf ein Baukörper genehmigt werden müsste, der eine Länge von 55 m und eine Höhe von mindestens 10 m haben könnte. Der Baukörper könnte dann auch am äußersten nördlichen Rand, also direkt am rückwärtig anschließenden Wohngebiet mit einem Mindestabstand von 3 m errichtet werden. Dieses entspricht, wie zuvor schon erwähnt, einem Abstand von insgesamt 8 m zur nächstgelegenen Baugrenze des Wohngebietes. Wohnen hinter einer bis zu 550 qm großen Wand in einem Abstand von bis zu 8 m. Dieses scheint den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt zu entsprechen. Dabei ist es auch vollkommen irrelevant, ob und wie zum jetzigen Zeitpunkt ein Gebäude geplant wird. Es geht um die städtebauliche Verantwortung in aller Konsequenz und Nachhaltigkeit.

Ich möchte mal endlich ein städtebaulich fundamntiertes Statement der Stadtverantwortlichen zur Vertretbarkeit dieser Planung, in Bezug auf ihr städtebauliches Verständnis. Wieder findet man diesbezüglich Erstaunliches auf der Internetseite der Stadt:

„Die Qualität unserer gebauten Umwelt bestimmt in hohem Maß unser tägliches Wohlbefinden. Da dieser Einfluss jedoch den meisten Menschen nicht bewusst ist, liegt eine wichtige Aufgabe darin, das Wissen und die Sensibilität für diese Zusammenhänge immer wieder zu vermitteln und die Urteilsfähigkeit der Allgemeinheit damit zu verbessern. Dabei geht es zum Einen um eine Wahrnehmungsschulung: Das Auge und alle übrigen Sinne müssen für Dimension, Rhythmen, Materialien und Farben sensibilisiert werden. Es kommt stets darauf an, städtebaulich das jeweils

6 Abs. 5 S. 4 BauO NRW. Danach gilt zu angrenzenden anderen Baugebieten die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. Da vorliegend ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, müssen auch die Wände im Gewerbegebiet den Abstand von 0,8 H einhalten; dieses Maß kann für Außenwandteile bis 16 m Länge auf 0,4 H reduziert werden (§ 6 Abs. 6 BauO). Soweit also eine Wandhöhe von 10 m gewählt wird, müsste die Wand einen Abstand von 8 m und bis max. 16 m Länge von 4 m einhalten. Eine ähnlich verschattende Wirkung können auch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser aufweisen.

Richtige am richtigen Ort zu realisieren, mit hohem gestalterischen und sozialen Anspruch, um langfristig in der Bevölkerung auch eine hohe Akzeptanz zu erreichen.“ Letztlich möchte ich noch die Aussage meines Schreibens vom 15.02.2011 bekräftigen, in der ich der Stadt vorwerfe, es seit Jahren zu versäumen, außerhalb des Baugebietes Hovesath alternative Wohnbauflächen auszuweisen, während es im Stadtgebiet ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen gibt. Darauf antwortet die Stadt mit Zurückweisung und dem Hinweis auf die Baugebiete BO 48 „Wohnen am Park (2008) und BO 10 „Wasserstiege“ (2010).

Zu BO 48 „Wohnen am Park“

Dieses Baugebiet ist im doppelten Sinne ein Sonderfall, das zum Ersten die Entstehung des Baugebietes durch die Aussiedlung der Firma Bierbaum zustande kam, und somit nicht von der Stadt planerisch entwickelt wurde, sondern lediglich ein Zufallsprodukt geringer Größe darstellt. Zum Anderen sind die baulichen Festsetzungen und die horrenden Grundstückspreise in diesem Baugebiet nicht danach ausgelegt, die allgemeine Bevölkerung zu bedienen. Der schleppende Baufortschritt spricht hier Bände.

Zu BO 10 „Wasserstiege“

Das Baugebiet Wasserstiege mag vielleicht 2008 beschlossen worden sein, die Historie der Entstehung hat aber meines Wissens nach ihren Ursprung in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts. Und wann hier wirklich mal gebaut werden kann, steht ja auch noch nicht fest.

Fazit

Die Änderungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB und ist formaljuristisch unzulässig.

Die textlichen und planerischen Ausführungen sind entsprechend den zuvor ausgeführten Erläuterungen widersprüchlich und nicht ausreichend begründet.

Die Gesamtplanung geht im Allgemeinen in unverhältnismäßiger Art und Weise zu Lasten der angrenzenden Grundstücksflächen sowie der Allgemeinheit und ist nach

Der Hinweis, die Stadt Borken weise keine ausreichende Wohnbaufläche für unterschiedliche Ansprüche und Grundstückspreise aus, wird zurückgewiesen. Die Stadt Borken stellt im Ortsteil Borken in den Bebauungsplänen BO 10, BO 44, BO 48 und im Bereich Hovesath insgesamt Bauplätze für ca. 820 Wohneinheiten bereit. Zudem werden in Burlo und Gemen derzeit je ca. 30, in Marbeck ca. 70 und in Weseke ca. 60 Wohneinheiten, hauptsächlich in Form von Einzel- und Doppelhäusern in den Bebauungsplänen festgesetzt. Ein Teil der Grundstücke wird bereits veräußert, der andere Teil wird in den nächsten 5-10 Jahren entwickelt.

| | |
|--|--|
| <p>§ 1 BauGB abzulehnen. Ein öffentliches oder städtebauliches Interesse an Ziel und Ausführung der Änderung des geplanten Bebauungsplanes ist nicht erkennbar und nicht begründet.</p> <p>Die erste und grundlegende Abwägung einer städtebaulichen Planung, nämlich die Überprüfung zur Übereinstimmung mit den eigenen städtebaulichen Zielsetzungen ist nicht erfolgt.</p> | |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>B.2) Anregungen von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange – Beteiligung gem. § 4(2) BauGB</p> | <p>Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung</p> |
| <p>1) Kreis Borken, Fachbereich 32 Sicherheit und Ordnung, Burloer Straße 93, 46325 Borken, Zeichen 63 72 05, Schreiben vom 08.09.2011</p> <p>Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen. Eingebaute Löschwasserentnahmestellen sind gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.</p> <p>Die Löschwassermenge muss mindestens 1.600 l/min betragen und für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.</p> <p>Auf das DVGW Regelwerk W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – wird hingewiesen.</p> | <p>Abwägungsergebnis:</p> <p>Die Hinweise des Kreises Borken, Fachbereich 32 Sicherheit und Ordnung, Burloer Straße 93, 46325 Borken, Zeichen 63 72 05, Schreiben vom 08.09.2011 zur Löschwasserversorgung und -bereitstellung sowie Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p> <p>Der Verweis auf das DVGW Regelwerk W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>2) Kreis Borken, 66.1 Wasserwirtschaft, Fachbereich Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 08.09.2011</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Auf meine Stellungnahme vom 09.05.2011 weise ich hin.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis des Kreises Borken, 66.1 Wasserwirtschaft, Fachbereich Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 08.09.2011 auf seine Stellungnahme vom 09.05.2011, dass es zu prüfen gilt, ob die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen (Kanalisationsleitungen, Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken etc.) die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufnehmen können, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass eine Ableitung der zusätzlich anfallenden Abwasservolumina über das Regenklärbecken Siemensstraße gewährleistet ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans besteht somit kein Erfordernis, abwassertechnische Anlagen erweitern zu müssen.</p> |

3) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 14.09.2011

Zur 2: Änderung des o.g. habe ich mit Schreiben vom 12.05.2011 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorzutragen.

Ich weise jedoch erneut darauf hin, dass sämtlich Arbeiten zur Erschließung des Grundstückes in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Rhede (Ansprechpartner: Herr Teligmann, Tel.: 02872-0279-0) durchzuführen sind. Alle bautechnischen Einzelheiten sind rechtzeitig vor Baubeginn detailliert mit der Straßenmeisterei Rhede abzustimmen.

Für evtl. erforderlich werdende Ummarkierungen im Bereich des Linksabbiegers der Landstraße 581 ist die verkehrliche Anordnung des Straßenverkehrsamtes der Stadt Borken erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 14.09.2011, bezüglich der Erschließung des Grundstückes werden berücksichtigt. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren findet eine Abstimmung mit der Straßenmeisterei Rhede statt.

4) Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, AZ: West1_G_082_11_a, Schreiben vom 22.08.2011

Ihr Schreiben vom 12.08.2011 Unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass – unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o.g. Planung bestehen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, AZ: West1_G_082_11_a, Schreiben vom 22.08.2011 zur Bauhöhenbegrenzung von 20 m über Grund wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegen keine Planungen vor, die eine Bauhöhe von 20 m über Grund überschreiten.

| | |
|--|---|
| <p>nehmung – zur Prüfung zuzuleiten.</p> | |
| <p>5) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 14.09.2011</p> <p>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. Die Lage unserer in dem betreffenden Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen können Sie dem beiliegenden Plan entnehmen.</p> | <p>Abwägungsergebnis:</p> <p>Der Hinweis der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 14.09.2011, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden müssen, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p> <p>Die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Entscheidungsalternative/n:

Keine Entscheidungsalternative/n.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Die entstehenden Kosten hinsichtlich der Erschließung am Nordring werden vom Vorhabenträger getragen.

Beschlussvorschlag:

I Beschlüsse zu den Stellungnahmen

A.1) Beschlüsse zu Anregungen der Öffentlichkeit – Beteiligung gem. § 3(1) BauGB

1. Der Anregung der 6 Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 44 (Pröbstingweg), gemeinsames Schreiben vom 09.05.2011, zur Verschiebung der nördlichen Baugrenze zwischen den Stichwegen Bolkow- und Grabowstraße um 1,5 m wird gefolgt, da durch die Verschiebung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Straßenraum und die vorhandene und künftige umliegende Bebauung zu erwarten sind.

2. Über die Stellungnahme des Grundstückseigentümers Herr NN im Geltungsbereich des Bebauungsplans BO 44 (Pröbstingweg), Schreiben vom 15.05.2011, wird wie folgt befunden:

Es trifft zwar zu, dass Zweck der Planung auch ist, einem Reifenhandelsbetrieb einen Ersatzstandort in der Nähe seines bisherigen Betriebssitzes zu verschaffen. Dies allein stellt aber nicht infrage, dass die Bebauungsplanänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung sind Bauleitpläne erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Es ist Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Das Baugesetzbuch ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Einbezogen in die so verstandene Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Gesamtheit der insbesondere nach § 1 Abs. 5-7 BauGB maßgeblichen planungsrechtlichen Grundsätze. Aus der Verpflichtung, diese Planungsgrundsätze und städtebaulichen Belange bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, folgt auch die Rechtfertigung, mit der Bauleitplanung solche städtebauliche Ziele zu verfolgen, die diesen Planungsgrundsätzen und Belangen Rechnung tragen.

Die Fläche, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist Teil einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese sollte nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die jetzt verfolgte Planungsalternative ist jedoch ebenso gut städtebaulich vertretbar. Die für den dort geplanten Reifenhandel als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche liegt unmittelbar am stark befahrenen Nordring, L 581, und schließt unmittelbar an andere gewerbliche Nutzungen nördlich des Nordringes an. So liegt benachbart eine Tankstelle, daran schließen sich das Finanzamt Borken und verschiedene Betriebe im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ an.

Aufgrund des Verkehrslärms vom Nordring bietet sich die gewerbliche Nutzung der unmittelbar an den Nordring angrenzenden Flächen an. Ein gewerblicher Baukörper an dieser Stelle ist gegenüber dem Verkehrslärm unempfindlich und schirmt die weiter zurückliegenden, noch unbebauten Wohngrundstücke vom Verkehrslärm ab. Der Reifenhandel erhält so ein – für einen auf Kundenverkehr angewiesenen Gewerbebetrieb – gut geeignetes Grundstück, das für eine Wohnnutzung jedoch weniger geeignet ist.

Ob der Reifenhandel früher an anderer Stelle sein Betriebsgrundstück hätte erweitern können, ist unerheblich. Jedenfalls hat der Reifenhandel aufgrund der Errichtung des Lebensmittelmarktes im Bereich Butenwall/Nordring bisher genutzte Außenlagerflächen und Kundenparkplätze verloren und ist mittelfristig zur Erhaltung und Entwicklung seines Geschäftsbetriebes auf einen neuen Standort angewiesen. Je näher dieser Standort am alten Standort liegt, umso weniger gehen bestehende Kundenbeziehungen verloren. Auch diesem Gesichtspunkt trägt die Planung Rechnung.

Das seinerzeit von der Stadt angebotene, ca. 1 km weiter stadtauswärts gelegene Grundstück stand im Herbst, als die Grundstücksverhandlungen geführt wurden, noch nicht im Eigentum der Stadt. Ein Erwerb durch den Reifenhandel scheiterte damals am geforderten Kaufpreis und den mit der Erschließung verbundenen weiteren Kosten. Unter anderem hätte das Grundstück mehr als 3 m angeschüttet werden müssen.

Die Behauptung, dass die Stadt Borken seit Jahren versäumt, alternative Wohnbauflächen außerhalb des Baugebietes Hovesath auszuweisen, wird mit dem Hinweis auf die Baugebiete BO 48 „Wohnen am Park“ (2008) und BO 10 „Wasserstiege“ (2010) zurückgewiesen.

Die Befürchtung, in dem festgesetzten Gewerbegebiet könne ein – städtebaulich nicht gewünschter - Lagerplatz entstehen, ist unbegründet. Der Umplanung liegt ein konkre-

ter Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetriebes zu Grunde, der seinen bisherigen Standort aufgeben muss, noch im Jahr 2011 mit dem Neubau beginnen und zu 2012 umsiedeln möchte. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes werden dem neuen Eigentümer die gleichen Veräußerungs- und Verwertungsmöglichkeiten eröffnet wie jedem anderen Eigentümer im Gewerbegebiet. Aufgrund der für Kundenverkehr günstigen Lage an der Landesstraße kann damit gerechnet werden, dass sich auch bei späteren Umnutzungen des dann bebauten Grundstücks eine eher hochwertige Nachfolgenutzung finden wird.

Zu Fragen des Lärmschutzes liegt inzwischen ein vom Büro Wenker & Gesing, Gronau, erstelltes und von der Stadt in Auftrag gegebenes Schallgutachten vom 20.6.2011 vor. Die Ergebnisse und Empfehlungen dieses Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Reifenhandel auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus anderen gewerblichen Betrieben (z.B. Tankstelle) an den nächstgelegenen Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einhalten wird. Für das Gewerbegrundstück werden Emissionskontingente festgesetzt, die dies gewährleisten. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen, etwa die in der Einwendung angesprochenen Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle, sind im Hinblick auf den Gewerbelärm nicht erforderlich.

Es mag sein, dass der Reifenhandel von seinem Emissionsverhalten her auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden könnte. Die Ausweisung eines Mischgebietes wäre jedoch ein Etikettenschwindel, weil auf dieser Teilfläche keine Mischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geplant ist, sondern eine rein gewerbliche Nutzung.

Die im Bebauungsplan zugelassene Gebäudehöhe soll für etwa die Hälfte des Baukörpers ausgenutzt werden. In diesem Bereich sollen Fahrzeugreifen in Hochregalen zwischengelagert werden. Eine solche Lagertechnik gestattet die Minimierung der Gebäudelfläche. Die festgesetzte Gebäudehöhe fällt nicht aus dem Rahmen der gewerblichen Nutzungen nördlich des Nordrings. So ist etwa für den straßenseitigen Baukörper des benachbarten Finanzamtes eine Oberkante von 61,0 m über NN festgesetzt, also 6 m höher als für den geplanten Reifenhandel.

Den Interessen der zukünftigen Eigentümer der benachbarten Wohngrundstücke wird dadurch Rechnung getragen, dass der Reifenhandel die Abstandflächen nach § 6 BauO einhalten muss. Je nach Gestaltung seines Gebäudes kann ihn dies hindern, die festgesetzte Gebäudehöhe für jede Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche voll auszunutzen.

A.2) Beschlüsse zu Anregungen der Öffentlichkeit – Beteiligung gem. § 3(2) BauGB

Über die Hinweise von Herr NN aus Borken, Schreiben vom 19.09.2011 wird wie folgt befunden:

Es trifft zwar zu, dass Zweck der Planung auch ist, einem Reifenhandelsbetrieb einen Ersatzstandort in der Nähe seines bisherigen Betriebssitzes zu verschaffen. Dies allein stellt aber nicht infrage, dass die Bebauungsplanänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung sind Bauleitpläne erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Es ist Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Das Baugesetzbuch ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Einbezogen in die so verstandene Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Gesamtheit der ins-

besondere nach § 1 Abs. 5-7 BauGB maßgeblichen planungsrechtlichen Grundsätze. Aus der Verpflichtung, diese Planungsgrundsätze und städtebaulichen Belange bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, folgt auch die Rechtfertigung, mit der Bauleitplanung solche städtebauliche Ziele zu verfolgen, die diesen Planungsgrundsätzen und Belangen Rechnung tragen.

Die Fläche, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist Teil einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese sollte nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die jetzt verfolgte Planungsalternative ist jedoch ebenso gut städtebaulich vertretbar. Die für den dort geplanten Reifenhandel als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche liegt unmittelbar am stark befahrenen Nordring, L 581, und schließt unmittelbar an andere gewerbliche Nutzungen nördlich des Nordringes an. So liegt benachbart eine Tankstelle, daran schließen sich das Finanzamt Borken und verschiedene Betriebe im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ an.

Aufgrund des Verkehrslärms vom Nordring bietet sich die gewerbliche Nutzung der unmittelbar an den Nordring angrenzenden Flächen an. Ein gewerblicher Baukörper an dieser Stelle ist gegenüber dem Verkehrslärm unempfindlich und schirmt die weiter zurückliegenden, noch unbebauten Wohngrundstücke vom Verkehrslärm ab. Der Reifenhandel erhält so ein - für einen auf Kundenverkehr angewiesenen Gewerbebetrieb – gut geeignetes Grundstück, das für eine Wohnnutzung jedoch weniger geeignet ist.

Ob der Reifenhandel früher an anderer Stelle sein Betriebsgrundstück hätte erweitern können, ist unerheblich. Jedenfalls hat der Reifenhandel aufgrund der Errichtung des Lebensmittelmarktes im Bereich Butenwall/Nordring bisher genutzte Außenlagerflächen und Kundenparkplätze verloren und ist mittelfristig zur Erhaltung und Entwicklung seines Geschäftsbetriebes auf einen neuen Standort angewiesen. Je näher dieser Standort am alten Standort liegt, umso weniger gehen bestehende Kundenbeziehungen verloren. Auch diesem Gesichtspunkt trägt die Planung Rechnung.

Die vom Einwender zitierten Aussagen aus dem Internet-Auftritt der Stadt stehen der Planung nicht entgegen. Zeitgemäß gestaltete Wohnquartiere mit hohem Wiedererkennungswert und Orientierungswert können auch dann geschaffen werden, wenn die vom Straßenverkehrslärm belasteten Randbereiche für gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Die vom Einwender zitierte Aussage aus der Vorlage, es solle kein ganzes Gewerbegebiet geschaffen, sondern nur die Ansiedlung eines – das Wohnen nicht wesentlich störenden – Gewerbebetriebes ermöglicht werden, bezieht sich auf die Größe der GE-Ausweisung: Der Bebauungsplan sieht in dem vorgesehenen Gewerbegebiet lediglich ein einziges Baufeld in der Größe von ca. 55 x 35 Meter vor und ist von daher nur zur Aufnahme eines einzigen größeren Betriebes geeignet. Als Gebietsart kommt dennoch nur das Gewerbegebiet in Betracht. Insbesondere scheidet ein Mischgebiet aus, weil auf der Fläche zwischen dem Wohngebiet und der Straße keine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist. Theoretisch hätte evt. ein größerer Bereich, der auch benachbarte Wohngrundstücke umfasst, als Mischgebiet ausgewiesen werden können. Dies hätte aber der vom Plangeber gewollten klaren Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung am Nordring und der dahinter liegenden Wohnbebauung nicht entsprochen.

Es trifft zu, dass die Umsiedlung des Reifenhandels auch über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte zugelassen werden können. Ein Angebots-Bebauungsplan ist aber in gleicher Weise geeignet, die von der Stadt gewollte Entwicklung zu steuern. Vorliegend ist der Angebotsbebauungsplan gewählt worden, weil mit der Planänderung auch Anpassungen von Erschließungsflächen und Bauflächen im Bereich der benachbarten Wohnbauflächen erforderlich werden.

Der notwendige Immissionsschutz wird über die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Tages- und Nachtzeit gewährleistet. Der Bebauungsplan sieht vor, dass in dem Gewerbegebiet nur Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 von tags 56 dB und nachts 41 dB nicht überschreiten. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung wird das festzusetzende Gewerbegebiet daher in seinem Emissionsverhalten beschränkt. Dabei ist in die Kontingentierung die Vorbelastung der Immissionsorte durch die benachbarte Tankstelle eingerechnet, während das Gewerbegebiet westlich des Finanzamtes für die Vorbelastung der hier untersuchten Immissionsorte irrelevant ist und daher keiner Kontingentierung bedürfte (vgl. S. 13 des Lärmgutachtens).

Aufgrund des Angebots-Bebauungsplanes könnte die Fläche zwar später auch von anderen Gewerbebetrieben genutzt werden. Diese wären aber ebenfalls an die Emissionskontingente gebunden, so dass ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sichergestellt bleibt.

Die Behauptung, der Abstandserlass NRW sehe für derartige Betriebe einen Regel-Abstand von 100 m vor, ist falsch. Bei dem hier fraglichen Betrieb handelt es sich weder um einen Betrieb der laufenden Nr. 220 („Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten“) noch der Nr. 221 („Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden“). Der geplante Betrieb ist mit all seinen Emissionsquellen gutachterlich erfasst und auf die geplante Erweiterung hochgerechnet und hat die festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten. Er wird auch heute, am Altstandort, unmittelbar neben Wohnhäusern betrieben.

Aus der Größe des zulässigen Baukörpers kann nicht auf ein bestimmtes Emissionsverhalten oder auf die Zahl von Mitarbeitern zurückgeschlossen werden. Bei einem Reifenhandel ergibt sich der Platzbedarf in erster Linie aus dem Lagervolumen der neuen Reifen und der eingelagerten Sommer- und Winterreifen.

Die Ausführungen zum Abstand des zulässigen Gebäudes zur Grenze sind falsch. Der Einwender unterstellt, im Gewerbegebiet könnten Wände mit einem Grenzabstand von 0,25 der Höhe der Außenwand entstehen. Er übersieht die Regelung in § 6 Abs. 5 S. 4 BauO NRW. Danach gilt zu angrenzenden anderen Baugebieten die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. Da vorliegend ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, müssen auch die Wände im Gewerbegebiet den Abstand von 0,8 H einhalten; dieses Maß kann für Außenwandteile bis 16 m Länge auf 0,4 H reduziert werden (§ 6 Abs. 6 BauO). Soweit also eine Wandhöhe von 10 m gewählt wird, müsste die Wand einen Abstand von 8 m und bis max. 16 m Länge von 4 m einhalten. Eine ähnlich verschattende Wirkung können auch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser aufweisen.

Der Hinweis, die Stadt Borken weise keine ausreichende Wohnbaufläche für unterschiedliche Ansprüche und Grundstückspreise aus, wird zurückgewiesen. Die Stadt Borken stellt im Ortsteil Borken in den Bebauungsplänen BO 10, BO 44, BO 48 und im Bereich Hovesath insgesamt Bauplätze für ca. 820 Wohneinheiten bereit. Zudem werden in Burlo und Gemen derzeit je ca. 30, in Marbeck ca. 70 und in Weseke ca. 60 Wohneinheiten, hauptsächlich in Form von Einzel- und Doppelhäusern in den Bebauungsplänen festgesetzt. Ein Teil der Grundstücke wird bereits veräußert, der andere Teil wird in den nächsten 5-10 Jahren entwickelt.

B.1) Beschlüsse zu Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

1. Der Hinweis der Bezirksregierung Münster, 48128 Münster, Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung (Dez. 32), AZ: 35.02.01.03-TÖB-41/11, Schreiben vom 11.05.2011, dass das Kreisstraßennetz durch die vorgestellte Planung nicht betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Beteiligung der Bezirksregierung im Rahmen von Bauleitplanung nicht das Verfahren zur landesplanerischen Anpassung nach § 34 Landesplanungsge-
setz Nordrhein-Westfalen (LPIG) ersetzt oder ergänzt, wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung
nach § 2 Abs. 4 BauGB für die o.g. Planung wurde die Untere Immissionsschutzbehör-
de beteiligt.

2. Über den Hinweis des Kreises Borken, 63.3 Anlagenbezogener Immissionsschutz,
Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz, Burloer Straße 93, 46325 Bor-
ken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011, dass Kfz-Werkstätten gem. Abstandser-
lass der Abstandsklasse VII (100 m) zuzuordnen sind, der Abstand zum Wohngebiet
jedoch zum Teil weniger als 30 m beträgt, sowie, dass aufgrund der geringen Abstände
und der Art des Betriebes, Kfz-Werkstatt und Reifenhandel, nicht damit zu rechnen ist,
dass mit Hilfe entsprechender Schutzmaßnahmen unter realen wirtschaftlichen Bedin-
gungen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wird wie folgt befunden:

Hinsichtlich des zu gewährleistenden Lärmschutzes werden die durch iterative Berech-
nung ermittelten Emissionskontingente festgesetzt und folgender Hinweis in den Be-
bauungsplan aufgenommen:

"In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Ge-
räusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach
DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) über-
schreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB: LEK, tags 56; LEK, nachts 41
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5."

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Kfz-Werkstatt im klassischen Sinne,
sondern um eine Reifenwerkstatt mit Lager, Ausstellung, Büro und Sozialbereich. Bei
der Prüfung auf Einhaltung der ermittelten Geräuschkontingente mit den beim tatsächli-
chen Betrieb des geplanten Reifenhandels zu erwartenden Lärmeinwirkungen ist gem.
Lärmgutachten für sämtliche Immissionsorte eine Einhaltung der festgelegten Planwer-
te (Immissionswerte) festgestellt worden.

3. Der Hinweis des Kreises Borken, 66.1 Wasserwirtschaft, Fachbereich Natur und Um-
welt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 09.05.2011, dass
es zu prüfen gilt, ob die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen (Kanalisa-
tionsleitungen, Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken etc.) die zusätzlich anfallen-
den Abwassermengen aufnehmen können, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genom-
men, dass eine Ableitung der zusätzlich anfallenden Abwasservolumina über das Re-
genklärbecken Siemensstraße gewährleistet ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans
besteht somit kein Erfordernis, abwassertechnische Anlagen erweitern zu müssen.

4. Dem Hinweis des Kreises Borken, 66.3 Untere Landschaftsbehörde, Fachbereich
Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom
09.05.2011 zur Überarbeitung der Ökobilanz wird insofern gefolgt, als dass die Ökobi-
lanz hinsichtlich der Summation korrigiert wird. Die Bewertung „Ziergarten, strukturarm“
mit 5 Ökopunkten wird analog zur ursprünglichen Bewertung des Planzustandes bei
Aufstellung des Bebauungsplanes beibehalten.

Der Hinweis zur zeitnahen Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters und Vorlage
des Abwägungsergebnisses zum Bebauungsplan unmittelbar nach Satzungsbeschluss
wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

5. Der Hinweis der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Postfach 1744, 46307 Borken/
Westf., AZ: Ri / Mr. - 002-502/11a, Schreiben vom 10.05.2011 zur weiterhin bestehen-

den Gasmitteldruckleitung im Randbereich (Nordring/Steingrube) des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.

6. Der Anregung der IHK Nord Westfalen, Postfach 16 54, 46366 Bocholt, Schreiben vom 13.05.2011 zur Einschränkung von Einzelhandel wird insofern gefolgt, als dass Einzelhandel generell durch die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan ausgeschlossen wird.

7. Dem Hinweis des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 16 41, 48636 Coesfeld, AZ: 2030/4403a/1.13.03.07-Borken-Bd.34, Schreiben vom 12.05.2011, dass sämtliche Arbeiten zur Anlegung der Zufahrt nach Weisung der Straßenmeisterei Rhede durchzuführen und alle bautechnischen Einzelheiten rechtzeitig vor Baubeginn detailliert mit der Straßenmeisterei Rhede abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen werden im Zuge der Baugenehmigung getroffen.

Der Bitte um weitere Beteiligung beim Planverfahren wird entsprochen.

8. Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, AZ: West1_G_039_11_1, Schreiben vom 26.04.2011 zur Bauhöhenbegrenzung von 30 m über Grund wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegen keine Planungen vor, die eine Bauhöhe von 30 m über Grund überschreiten. Der Hinweis zum militärischen Nachttiefflugsystem wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Der Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, AZ Gr/Ti/M241/11B, Schreiben vom 09.05.2011 zur möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

B.2) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – Beteiligung gem. § 4(2) BauGB

1. Die Hinweise des Kreises Borken, Fachbereich 32 Sicherheit und Ordnung, Burloer Straße 93, 46325 Borken, Zeichen 63 72 05, Schreiben vom 08.09.2011 zur Löschwasserversorgung und -bereitstellung sowie Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet. Der Verweis auf das DVGW Regelwerk W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Hinweis des Kreises Borken, 66.1 Wasserwirtschaft, Fachbereich Natur und Umwelt, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ: 63 72 05, Schreiben vom 08.09.2011 auf seine Stellungnahme vom 09.05.2011, dass es zu prüfen gilt, ob die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen (Kanalisationsleitungen, Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken etc.) die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufnehmen können, wird mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass eine Ableitung der zusätzlich anfallenden Abwasservolumina über das Regenklärbecken Siemensstraße gewährleistet ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans besteht somit kein Erfordernis, abwassertechnische Anlagen erweitern zu müssen.

3. Die Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, Postfach 1641, 48636 Coesfeld, Schreiben vom 14.09.2011, bezüglich der Erschließung des Grundstücks werden berücksichtigt. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren findet eine Abstimmung mit der Straßenmeisterei Rhede statt.

4. Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, AZ: West1_G_082_11_a, Schreiben vom 22.08.2011 zur Bauhöhenbegrenzung von 20 m über Grund wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegen keine Planungen vor, die eine Bauhöhe von 20 m über Grund überschreiten.

5. Der Hinweis der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 14.09.2011, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden müssen, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.
Die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen.

II Beschlüsse zum weiteren Verfahren

Die Begründung zum Bebauungsplan BO 44 (Pröbstingweg), Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 04.10.2011 wird beschlossen.

Der Bebauungsplan BO 44 (Pröbstingweg) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), als Satzung beschlossen.

Anlage:

Anlage 01 - BO44 BPlan, 1 S.

Anlage 02 - Begründung BO 44, 2. Änderung, 14 S

Anlage 03 - Eingriff-Ausgleich, 3 S.

Anlage 04 - Schallgutachten, 47 S.