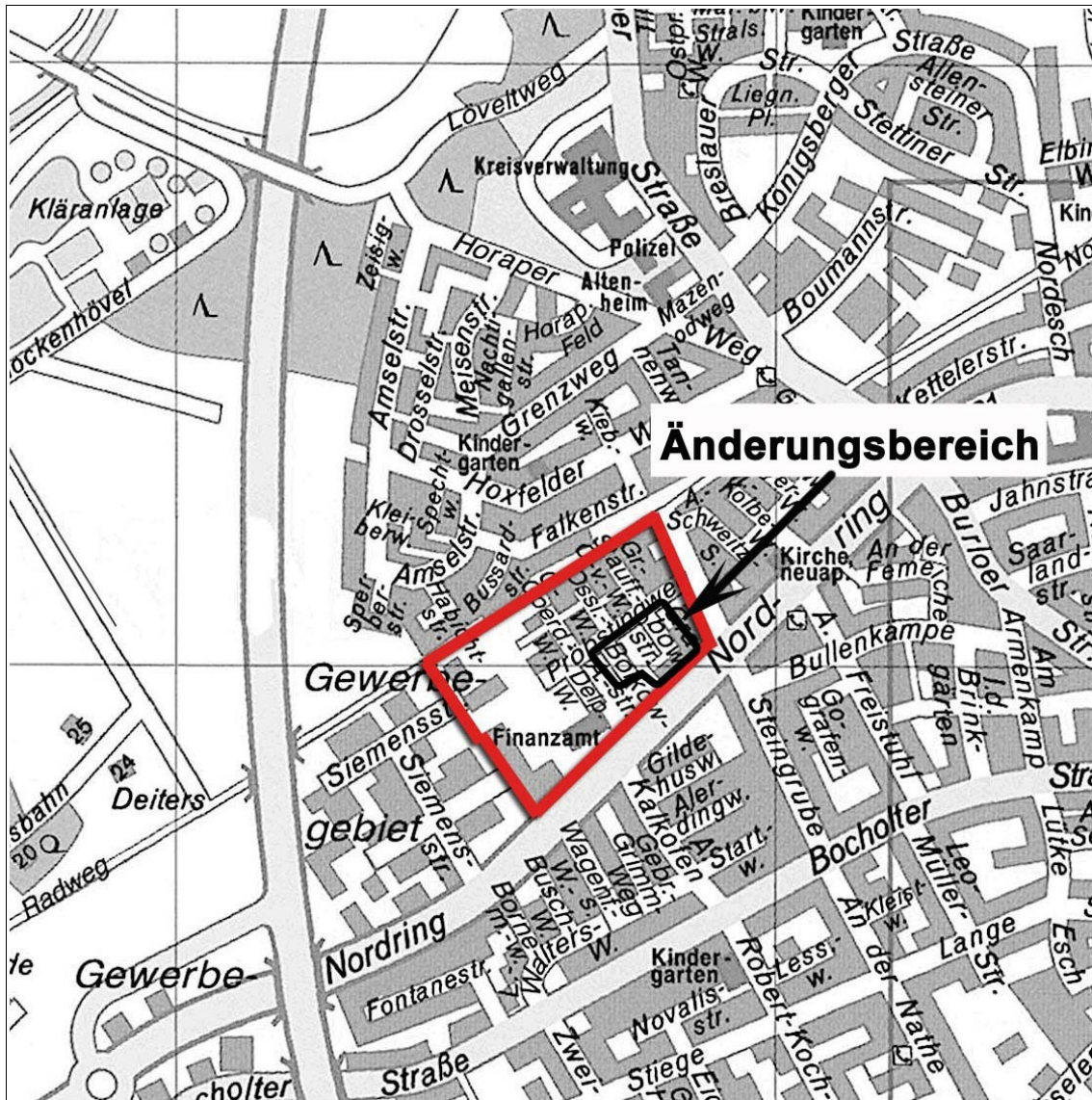


Stadt Borken

Bebauungsplan BO 44 (Pröbstingweg) 2. Änderung



Begründung

Gemäß § 9 Absatz 8

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG.....	3
I.1	Vorbemerkung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, Aufstellungsbeschluss, Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und -zweck.....	3
I.2	Planungsvorgaben.....	4
I.3	Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches.....	5
I.4	Alternative Standorte.....	6
I.5	Änderungen im Bebauungsplan.....	6
I.6	Auswirkungen der Planung.....	7
I.6.1	Immissionsschutz.....	7
I.6.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
I.6.3	Belange des Denkmalschutzes.....	8
I.6.4	Altlasten/ Kampfmittel	8
I.6.5	Natur und Landschaft.....	9
I.6.6	Flächenbilanz.....	9
I.6.7	Kosten.....	9
I.6.8	Gestalterische Vorgaben für das Gewerbegebiet.....	9
II.	UMWELTBERICHT.....	10
II.1	Einleitung.....	10
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	10
II.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen fest- gelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	10
II.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltaus- wirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
II.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch- führung der Planung.....	12
II.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
II.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	12
II.4.2	Ausgleich.....	13
II.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
II.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	13
II.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	13
II.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing, 2011

I. BEGRÜNDUNG

I.1 Vorbemerkung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, Aufstellungsbeschluss, Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und -zweck

- Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung am 22.12.2010 hat der Rat der Stadt Borken über Regelungen zur Änderung und anschließenden Umsetzung des Bebauungsplanes BO 44 (Pröbstingweg) beraten.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat daher in seiner Sitzung am 13.07.2011 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Im Rahmen der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Reifenwerkstatt mit Lager, Ausstellung, Büro und Sozialbereich) geschaffen werden. Damit verbunden sind geringfügige Änderungen des im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungssystems. Ferner soll im Zuge der Planänderung geringfügig eine Baugrenze verschoben werden.

Mit der angestrebten Änderung einer ca. 4.800 qm großen, bisher als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Fläche in „Gewerbegebiete“ sind die Grundzüge der Planung berührt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

- Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan liegt im Westen der Kernstadt Borken und wird begrenzt im Osten durch die Steingrube, im Norden durch den Verlauf der ehemaligen Bahnstrecke Borken-Bocholt, im Westen durch das Gewerbegebiet Siemensstraße und im Süden durch den Nordring.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Borken, Flur 10, Flurstücke 166, 278, 545, 690, 691, 802, 839, 840, 843, 846-849, 852, 861, 864, 867, 870, 885-888, 896 (tlw.), 897, 905-912, 914 -922, 1020, 1021, 1023, 1024, 1036, 1037, 1039-1042, 1057, 1058, 1061, 1072, 1222, 1225, 1229-1232, 1235-1237, 1246, 1261, 1267, 1268, 1282, 1283, 1292, 1293, 1344, 1348, 1349, 1351, 1414, 1415, 1422, 1428, 1430, 1431, 1442, 1443, 1553, 1554, 1568-1581. (Katasterstand: April 2011)

Von der eigentlichen 2. Änderung sind Flächen direkt nördlich der Landesstraße L 581 (Nordring) zwischen einem ehemaligen Gehöft und einer Tankstelle und Teilflächen südlich des Pröbstingweges betroffen (Gemarkung Borken, Flur 10, Flurstücke 166 (tlw.), 1261 (tlw.), 1344, 1351, 1568-1581).

- Änderungsziel und -zweck

Ein in Borken seit Längerem ansässiger Reifenhändler hat aufgrund aktueller Bau- maßnahmen direkt an seinem Betriebsgrundstück angrenzenden Flächen die betriebsbedingt notwendigen Lager- und Abstellflächen verloren. Die erforderlichen betrieblichen Abläufe sind daher an dem bisherigen Standort nicht mehr möglich. Zur langfristigen Sicherung seines Betriebes möchte der Inhaber nun an einem Ersatzstandort möglichst in der Nähe seines bisherigen Betriebsstandortes ein neues Betriebsgebäude errichten, da in der Nähe des alten Standortes bestehende Kundenbeziehungen nicht verloren gehen.

Daher soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet für einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb unter Einhaltung des erforderlichen Immissionsschutzes vorbereitet werden. 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.

Der geplante Standort erfüllt diese Voraussetzungen und liegt verkehrsgünstig an der wichtigsten Haupteinfahrtsstraße nach Borken (Nordring bzw. L 581) aus westlicher Richtung.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen untereinander und gegeneinander hat der Umwelt- und Planungsausschuss die Aufstellung der 2. Änderung beschlossen (s. o.). Die schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 2) zeigt, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nicht im Widerspruch mit den Regelungen des § 1 BauGB steht. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen auch die wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden.

Die Bebauungsplanänderung unterliegt somit der Abwägung zwischen der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und dem damit verbundenen Erhalt der Arbeitsplätze bzw. dem öffentlichen Interesse daran und den hinzunehmenden Belastungen der Anwohner, die sich allerdings im geltenden immissionsschutzrechtlichen Rahmen bewegen.

Für die geplante Ansiedlung und die damit vorgesehene Erschließung des künftigen Gewerbebetriebes vom Nordring aus ist außer der Planung eines Gewerbegebietes eine geringfügige Modifizierung der inneren Erschließung im nördlich gelegenen Wohngebiet erforderlich.

Außerdem wird für drei Grundstücke zwischen der Grabow- und der Bolkowstraße die Baugrenze geringfügig um 1,5 m von 5,00 auf 3,50 m zum Pröbstingweg verschoben, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen.

I.2 Planungsvorgaben

- Gebietsentwicklungsplan

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland und im aktuellen Entwurf (2011) ist der Änderungsbereich als „Wohnsiedlungsbereiche“ bzw. „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt: Wohnsiedlungsbereiche können außer Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und kleineren gewerblichen Bauflächen sowie weiteren Flächen auch Sondergebiete für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und

sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO umfassen (GEP, S. 35, Rd.-Nr. 183).



GEP, Teilabschnitt Münsterland, Ortslage Borken, Ausschnitt

- **Darstellungen im wirksamen FNP**

Wohnsiedlungsbereiche

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borken (Stand 26. Änderung, 2010) wird der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt und widerspricht somit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung. Im Rahmen der parallel laufenden 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden allerdings auf dieser Planungsebene derzeit die Voraussetzungen geschaffen, damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot berücksichtigt wird. Mit Schreiben vom 09.05.2011 erklärt die Bezirksregierung Münster, dass gegen den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben werden.

- **Bebauungsplanung**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 44 (Pröbstingweg, Stand: 1. Änderung, 2007). Analog zum FNP, der hier Wohnbauflächen darstellt, setzt der Bebauungsplan hier Allgemeine Wohngebiete fest. Ein Änderungsverfahren (29. Änderung) zum Flächennutzungsplan wird derzeit bereits durchgeführt.

I.3 Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches

- **Außerhalb des Änderungsbereiches**

Südlich und südöstlich der direkt angrenzenden Landesstraße 581 „Nordring“ schließt sich Wohnnutzung an. Südwestlich und ebenfalls am Nordring gelegen liegt das Finanzamt Borken sowie eine Tankstelle, deren Grundstück lediglich am östlichen Rand geringfügig von der Änderung betroffen ist. Weiter westlich liegt das Gewerbegebiet „Siemensstraße“. Mit diesem Bestand ist entlang des Nordringes bereits eine gewichtige gewerbliche Vorprägung gegeben.

Östlich des Änderungsbereiches liegen die hofnahen Freiflächen sowie das Wohn- und die Nebengebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Nördlich und nordwestlich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen, schließen sich unbebaute Wohnbauflächen an, die bisher als Grünland genutzt wurden.

– **Innerhalb des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich ist durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung (Weide) vorgeprägt. Diese, sowie die zugehörige Hofstelle sind vollständig einschließlich Viehhaltung in Aufgabe begriffen. Diese landwirtschaftliche Fläche sollte nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt als Wohnbaufläche entwickelt werden. Außer der (hofnahen) Grünlandnutzung sind im Änderungsbereich keine weiteren Nutzungen vorhanden.

I.4 Alternative Standorte

Nach Aussage des künftigen Nutzers ist eine gut sichtbare und gut erreichbare Lage die Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Betrieb.

Ein von der Stadt Borken vorgeschlagenes Alternativgrundstück, das ca. 1,0 km weiter stadtauswärts liegt, scheidet aufgrund einer nur indirekten Anfahbarkeit und der aktuellen Beschaffenheit (aufwendige Auffüllung des Grundstücks) aus. Weitere Grundstücke, die in der Lagegunst mit dem im Änderungsbereich liegenden Grundstück vergleichbar wären, können von der Stadt Borken kurzfristig nicht angeboten werden.

I.5 Änderungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 4 und 8 BauNVO)

– Änderung von „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO in „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 BauNVO.

Ein flächig untergeordneter Teilbereich eines bisher festgesetzten Wohngebietes an der L 581 wird in Gewerbegebiet geändert. Aufgrund der umliegenden schützenswerten Wohnnutzung sind in dem Gewerbegebiet nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Weitere Regelungen zum Immissionsschutz erfolgen unter Pkt. I.6.1 „Immissionsschutz“.

– Änderung des Erschließungssystems

Die zur inneren Erschließung des Wohnquartiers bereits im Bebauungsplan vorgesehenen Stichwege (Grabow- und Bolkowstraße) werden an die sich neu ergebenden Grundstückszuschnitte angepasst. Darüber hinaus werden kleine Quartiersparkplätze für Besucher vorgesehen.

– Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 17 BauNVO)

Während im Allgemeinen Wohngebiet die bisher geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 beibehalten wird, ist im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Die Festlegung auf das Höchstmaß der in der BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehenen GRZ ist städtebaulich vertretbar, da das Grundstück einen deutlich untergeordneten Teil des Quartiers einnimmt und somit eine zu große städtebauliche Dominanz im städtebaulichen Umfeld nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus soll dem Betrieb auch eine entsprechende Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht werden.

– Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Im Bereich des neuen Gewerbegebietes werden die überbaubaren Flächen anhand der aktuell vorliegenden Planung zum Vorhaben festgelegt. Um dem Betrieb für

künftige kleinräumige Erweiterungen einen Spielraum zu geben, werden die Baugrenzen mit einem Entwicklungsspielraum versehen.

Im Bereich des Wohngebietes werden die Abstände zu den Straßen geringfügig reduziert, da die ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche von 6,0 auf 7,0 m verbreitert wird. Damit ist das städtebauliche Ziel einer insgesamt nicht zu eng wirkenden Bebauung bzw. des eng wirkenden Straßenraumes gewahrt.

Für drei Grundstücke zwischen der Grabow- und der Bolkowstraße wird die Baugrenze geringfügig um 1,5 m von 5,00 auf 3,50 m zum Pröbstingweg verschoben, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen. Die hier traufständig vorgesehenen Gebäude rücken nun etwas näher an die öffentliche Verkehrsfläche, was insgesamt städtebaulich vertretbar erscheint.

– Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 (5) BauNVO)

Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO wird im GE-Gebiet Einzelhandel generell ausgeschlossen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen wird im GE-Gebiet gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgenommen.

I.6 Auswirkungen der Planung

I.6.1 Immissionsschutz

Bei der Änderung der Darstellung von Wohnbauflächen in gewerbliche Bauflächen sind die Belange des Immissionsschutzes für die umliegenden schützenswerten Nutzungen zu beachten. Von Belang ist hier die sich unmittelbar anschließende geplante und vorhandene Wohnnutzung sowie die vorhandene Wohnnutzung südöstlich der L 581. Die möglichen Auswirkungen, die durch die Ansiedlung des Reifenhandels zu erwarten sind – es handelt sich hier im wesentlichen um Lärmimmissionen – wurden im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ ermittelt. Für die Fläche des vorgesehenen Gewerbegebietes wurden Emissionskontingente durch iterative Berechnung ermittelt und im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

"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 der Prüfung auf Einhaltung der ermittelten Geräuschkontingente mit den beim tatsächlichen Betrieb des geplanten Reifenhandels zu erwartende Lärmeinwirkungen ist für sämtliche Immissionsorte eine Einhaltung der festgelegten Planwerte (Immissionswerte) festgestellt worden (s. **Anlage 2**). Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Aufgrund dieser Festsetzungen könnte die Fläche später auch von anderen Gewerbebetrieben genutzt werden, die dann ebenfalls an die Emissionskontingente gebunden wären, so dass ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sichergestellt bleibt.

I.6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der geplante Standort liegt innerhalb der sogenannten Ortsdurchfahrt der L 581. Es ist geplant, dass der künftige Betrieb eine direkte Zufahrt von der Landesstraße erhält. Das dahinter liegende Wohnquartier wird weiterhin, wie im Bebauungsplan festgelegt, über die Steingrube bzw. den Pröbstingweg erschlossen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Flächen des Gewerbegebietes sind bereits über das Regenklärbecken Siemensstraße erfasst. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Vorklärung des anfallenden gewerblichen Niederschlags- bzw. Schmutzwassers werden in folgenden Genehmigungsverfahren festgelegt.

I.6.3 Belange des Denkmalschutzes

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 Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DschG).

I.6.4 Altlasten/ Kampfmittel

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Unmittelbar südwestlich angrenzend befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter der Nr. 665101/03-0040 „ehem. Tankstelle Nordring 178“ als sanierte Altlast geführt wird. Laut Schreiben des Kreises Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, vom 02.03.2011 sind negative Auswirkungen vom Tankstellengrundstück auf das angrenzende Flurstück 1351 nicht zu besorgen.

In einem Schreiben vom 28.01.2011 teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, mit, dass am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – außerhalb des Änderungsbereiches – im Bereich der festgesetzten Anpflanzungsfläche und in Teilen des vorhandenen Fußweges (Parzellen 1225, 1229, 545 und 1553 (tlw.)) ein Kampfmittelverdacht (Geschützstellung) besteht. Da die Fläche mit Ausnahme des Fußweges als Anpflanzungsfläche mit Gehölzen bestanden ist, ist die empfohlene Oberflächendetektion nicht durchführbar. In den Bebauungsplan wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

„Kampfmittelverdacht

Im Bereich der Parzellen 545, 1225, 1229 und 1553 (tlw.) am westlichen Rand des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind Kampfmittelfunde (ehemalige Geschützstellung) nicht ausgeschlossen. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde (Stadt Borken, Fachbereich Bürgerservice und Ordnung, Tel. 02861-939-165) oder Polizei zu verständigen.“

I.6.5 Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Satz 4 BauGB und § 2a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird die durchzuführende Umweltprüfung in einem Umweltbericht der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

Für den Planbereich liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z.B. Landschaftspläne) vor.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes BO 44 werden nur in geringem Maße Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Bilanzierung der Bewertung der Biotop-typen des Ausgangs- und Planungszustandes (s. Anlage 1) ergibt ein Kompensationsdefizit von 8.313 Ökopunkten, die vom Ökokonto der Stadt Borken abgebucht werden.

I.6.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt 79.458 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	48.839 m ²	61,47 %
Flächen für Gemeinbedarf	8.967 m ²	11,29 %
Verkehrsfläche	7.750 m ²	9,75 %
davon Verkehrsgrün	69 m ²	0,09 %
Gewerbegebiet	4.802 m ²	6,04 %
Flächen mit Erhaltungsbindung	4.414 m ²	5,56 %
Flächen mit Anpflanzungsgebot	2.907 m ²	3,66 %
Grünflächen	1.631 m ²	2,05 %
Flächen für Versorgungsanlagen	79 m ²	0,10 %
Summe	79.458 m ²	100,00 %

I.6.7 Kosten

Anfallende Erschließungskosten werden anteilig nach Flächenbesitz vom Reifenhändler (Parzelle 1351 tlw.) und von der Stadt Borken getragen. Die Erschließungskosten, die von der Stadt Borken zu tragen sind, werden entweder über Erschließungsbeiträge oder im Zuge der Grundstücksverkäufe eingepreist.

I.6.8 Gestalterische Vorgaben für das Gewerbegebiet

Außer den bereits im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben in den Allgemeinen Wohngebieten werden für das Gewerbegebiet im Rahmen der vorliegenden Änderung ebenfalls Mindestfestsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen, um eine Überfrachtung des Nordrings mit überdimensionalen Werbeanlagen zu vermeiden (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 bzw. § 13 BauO NRW):

- Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der jeweiligen Dachkante (Traufe, Ortgang) angebracht werden.
- Werbeanlagen an Sonderbauteilen, die die zulässige maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen (z. B. Kamine, Siloanlagen, Spänebunker, etc.) sind nur zulässig, sofern eine Höhe von 10,0 m über Gelände nicht überschritten wird.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu der maximalen Gebäudehöhe, bzw. einer maximalen Elementhöhe von 10,0 m über Gelände zulässig.

Von dieser ergänzenden Festsetzung betroffen sind sämtliche Anlagen gemäß § 13 LBauO NRW, auch Werbeanlagen, die gemäß § 13 LBauO NRW anzeigefrei wären.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht enthält die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und wird entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 erstellt.

II.1 Einleitung

II.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie vorstehend erläutert, soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 44 (Pröbstingweg) die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Kleingewerbebetriebes (Reifenhandel mit Kfz-Werkstatt) geschaffen werden. Hiermit verbunden sind geringfügige Änderungen des im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungssystems. Umfang und Art der Bebauung sind den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

II.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Berücksichtigung finden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz sowie das Denkmalschutzgesetz. Die beabsichtigten Nutzungen erfordern geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher ebenfalls geändert wird. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

II.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung: Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Schutzziele zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind das Wohnen, Arbeiten und die Regenerationsmöglichkeiten. Derzeit ist die überplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,3) dargestellt. Die Flächen übernehmen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen. Vorbelastungen bestehen in Form von Geräuschemissionen durch Verkehr (L 581, Nordring). Weitere Vorbelastungen durch Lärm sind nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen: Aufgrund der Bautätigkeit kann es während der Bauphase zu erhöhter Lärmbelästigung kommen. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung als gering einzustufen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen: Es können betriebsbedingte Lärmbelästigungen (Gewerbelärm) entstehen. Die möglichen Auswirkungen, die durch die Ansiedlung des Reifenhandels zu erwarten sind, wurden im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ ermittelt. Für die Fläche des vorgesehenen Gewerbegebietes wurden Emissionskontingente durch iterative Berechnung ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Betriebsbedingt sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)

Beschreibung: Im Plangebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der Planänderungsbereich stellt sich derzeit als ehemals landwirtschaftlich

genutzte Weidefläche dar, die aufgrund der umgebenden Bebauung sowie des Verkehrsaufkommens nur eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt. Für die Fläche besteht bereits Bau- und Planungsrecht.

Artenschutz: Eine Abfrage der Informationsdatenbanken (Fundort-/Biotopkataster) des LANUV NRW lieferte keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten. Insgesamt ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund der geringen Habitataignung (störungsreiches Umfeld, geringe Flächengröße, fehlende essentielle Biotopstrukturen) im Plangebiet nicht zu erwarten. Da infolgedessen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann auf einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Bau-, Betriebs- und Anlagebedingte Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Bebauungsplanfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet führt das geplante Gewerbegebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind insgesamt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus schwach steinigem, lehmigem Sand bis sandigem Lehm, z.T. kalkhaltigem tonigem Lehm. Als Bodentyp herrschen Pseudogley-Braunerde und Braunerde, stellenweise Brauner Plaggenesch vor. Für den Planänderungsbereich besteht bereits Baurecht. Altlasten sind im Planänderungsbereich nicht bekannt. Unmittelbar südwestlich angrenzend befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter der Nr. 665101/03-0040 „ehem. Tankstelle Nordring 178“ als sanierte Altlast geführt wird. Laut Schreiben des Kreises Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, vom 02.03.2011 sind negative Auswirkungen vom Tankstellengrundstück auf das angrenzende Flurstück 1351 nicht zu besorgen.

Baubedingte Auswirkungen: Es werden Flächen verändert und Oberboden zwischenlagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Gegenüber den rechtswirksamen Darstellungen als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 fällt der zulässige Versiegelungsgrad mit der Planänderung insgesamt höher aus. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen: Nennenswerte anlage- oder betriebsbedingte Belastungen entstehen nicht. Negative Auswirkungen sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

Ergebnis: Aufgrund der bereits baurechtlich zulässigen Versiegelung der überplanten Fläche ist der Anteil einer Neuversiegelung um 8,7 % höher. Insgesamt ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich der versiegelten Flächen wird eine Versickerung des Niederschlagswassers verhindert. Der Untergrund weist eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen: Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Allgemeines Wohngebiet führt das geplante Gewerbegebiet zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis: Negative Auswirkungen sind im Hinblick auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung: Die Immissionssituation entspricht der üblichen Hintergrundbelastung eines städtischen Siedlungsraumes. Es liegen keine expliziten Werte vor.

Auswirkungen: Mit Realisierung der Planung sind keine gravierenden Änderungen der bestehenden Situation zu erwarten.

Ergebnis: Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird das Stadtbild in erster Linie geprägt durch die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese stellt einen Bruch im Stadtbild im Hinblick auf das städtische Umfeld dar.

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen: Das Stadtbild wird sich durch die Bebauung verändern. Hinsichtlich der Umsetzung der Planung fügen sich die Baukörper in das Stadtbild ein. Es sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Insgesamt liegt eine geringe Erheblichkeit in Bezug auf Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. Stadtbild vor.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: Innerhalb der Änderungsbereiche des Bebauungsplans liegen keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler vor und werden auch nicht vermutet.

Bau-, Betriebs- und Anlagebedingte Auswirkungen: Mit Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

Ergebnis: Insgesamt liegt eine geringe Erheblichkeit vor.

WECHSELWIRKUNGEN

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkungen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen). Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen daher nicht.

II.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans beibehalten werden, d.h. für den Änderungsbereich wäre weiterhin Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Bis zur Realisierung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzfläche aufgrund der sich die in Aufgabe befindlichen Hofstelle verbrachen.

II.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

II.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM)

Die möglichen Auswirkungen, die durch die Ansiedlung des Reifenhandels zu erwarten sind – es handelt sich hier im wesentlichen um Lärmimmissionen – wurden im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ ermittelt. Für die Fläche des vor-

gesehenen Gewerbegebietes wurden Emissionskontingente durch iterative Berechnung ermittelt und im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

"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."

II.4.2 Ausgleich

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nach Landschaftsrecht auszugleichen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist ein Kompensationsdefizit von 8.313 Ökopunkten auf, die vom Ökokonto der Stadt Borken abgebucht werden.

II.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes existieren nicht. Ein von der Stadt Borken vorgeschlagenes Alternativgrundstück ca. 1 km weiter stadtauswärts scheidet aufgrund einer nur indirekten Anfahrbarkeit und der aktuellen Beschaffenheit aus. Weitere vergleichbare Grundstücke können von der Stadt Borken kurzfristig nicht angeboten werden.

II.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die erforderliche Datenerfassung erfolgte anhand einer Bestandskartierung des ökologischen Zustands des Änderungsbereiches bzw. durch Auswertung und Beurteilung der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung des Ausgleichs wurde die "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Verfahren NRW (2001)" verwendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben sind nicht aufgetreten.

II.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Plans entstehen oder bekannt werden und daher nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige im Sinne unvorhergesehener Auswirkungen können nicht systematisch durch die Stadt Borken permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Borken keine umfassenden Überwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

II.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans BO 44 (Pröbstingweg) soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Reifenhandels mit Kfz-Werkstatt geschaffen werden.

Der Änderungsbereich ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung erfordert eine geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes, der parallel geändert wird.

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nach Landschaftsrecht auszugleichen ist. Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten

Maßnahmen beschrieben und der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung weist ein Kompensationsdefizit von 8.313 Ökopunkten auf, die vom Ökokonto der Stadt Borken abgebucht werden.

Mit der Planänderung ist mit Beeinträchtigungen in Form von Gewerbelärm zu rechnen. Die nötigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens festgesetzt.

Insgesamt werden mit den beabsichtigten Änderungspunkten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Borken, den 04.10.2011

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung