

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2016/097
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	07.04.16
Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße), 3. Änderung, Ergebnis der Beteiligungsverfahren und Satzungsbeschluss		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Dahlhaus, Martin	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	20.04.2016	Umwelt- und Planungsausschuss
	27.04.2016	Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 02.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße) zu ändern (3. Änderung). Der Bebauungsplanbereich liegt am östlichen Siedlungsrand von Borken.

Weiter wurde beschlossen, das Planverfahren gemäß § 13a Abs. 2 bzw. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durch zu führen. Die Beteiligung und die Öffentlichkeit, Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange sollte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Diesem Beschluss war ein entsprechender Antrag der Eigentümerin des Hotels Fliederbusch vorausgegangen. Dieser hatte zum Inhalt, Planungsrecht für eine flächig untergeordnete Teilfläche des angrenzenden Spielplatzes in Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, damit dieser von dem direkt angrenzenden Hotel- und Gaststättenbetrieb genutzt werden kann.

Darüber hinaus wurde die digitale Neuzeichnung und die Anpassung an aktuelle Gesetze, Verordnungen und Satzungen sowie an die aktuelle Katastergrundlage und Gegebenheiten beschlossen.

Die o. g. Beteiligungsverfahren wurden im Zeitraum zwischen dem 07.01. und dem 08.02.2016 durchgeführt. Während von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen worden sind, erreichten uns von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen:

Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Erläuterung und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>1. Kreis Borken, 46322 Borken, Stellungnahme vom 03.02.2016, Az. 63 72 05: Nach Rechtskraft des Planes bitte ich um Übersendung einer Planausfertigung mit den Verfahrensdaten („Drittausfertigung“) sowie der dazugehörigen Begründung.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Dem Kreis Borken wird aufgrund der Stellungnahme vom 46322 Borken, Stellungnahme vom 03.02.2016, Az. 63 72 05 nach Abschluss des Verfahrens eine Planausfertigung mit den Verfahrensdaten („Drittausfertigung“) sowie der dazugehörigen Begründung übersandt.</p>
<p>2. Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Postfach 1744, 46307 Borken, Schreiben vom 20.01.2016, Az. Ri./Ku. 002-502/3 Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße) 3. Änderung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Zu dem o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: In der angestrebten Erweiterungsfläche für den Hotel- und Gastronomiebetrieb verlaufen zwei Niederspannungskabel der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH. Bei einem Verkauf der Erweiterungsfläche müssten die beiden Kabel umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung sind vom Verursacher zu tragen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Kosten für die in der Stellungnahme der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Postfach 1744, 46307 Borken, Schreiben vom 20.01.2016, Az. Ri./Ku. 002-502/3 geforderte Umlegung der zwei Niederspannungskabel belaufen sich auf ca. 7.000 Euro (Auskunft Stadtwerke Borken/Westf. Vom 04.03.2016) und werden von der Stadt Borken übernommen, da vereinbart ist, das Grundstück von der Stadt Borken zum geltenden Bodenrichtwert und lastenfrei zu veräußern.</p>
<p>3. IHK Nord Westfalen, Postfach 1654, 46366 Bocholt, Schreiben vom 03.02.2016, Az. 113109 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 14a geben wir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab: Die 3. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes dient der Erweiterung des an der Hohen Oststraße vorhandenen Hotelbetriebes „Fliederbusch“. Die hierzu vorgelegte Planung scheint uns durchaus geeignet das Vorhaben des Betriebes umzusetzen. Direkt im östlichen Anschluss an das Hotelgrundstück verläuft eine 220-kV-Hochspannungsfreileitung. Derzeit wird für eine neue 380-kV-Leitung südlich und südöstlich von Borken das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Diese Leitung wird in der Nähe des Planbereichs als Erdkabel</p>	

<p>realisiert. Sie wird die vorhandene Höchstspannungsfreileitung in wenigen Jahren ersetzen. Wir gehen davon aus, dass dann durch Freiziehen der vorhandenen Trasse Veränderungsdruck im Plangebiet aufkommt. Insbesondere dürften im Bereich des Schutzstreifens Wohnbauabsichten entstehen. Auch der Standort des Spielplatzes könnte dann zur Disposition stehen. Hierdurch ergeben sich für den Hotelbetrieb wesentliche Erweiterungs- und Arrondierungschancen, die ihm im Rahmen des bewirkenden Bestandsschutzes eingeräumt werden sollten. Die möglichst ungestörte Entwicklung des Betriebes, der insbesondere Hotelbetten für gewerbliche Kunden anbietet, sollte angesichts der bestehenden Gemengelage Vorrang vor einer wesentlichen Nachverdichtung der Wohnbebauung haben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme der IHK Nord Westfalen, Postfach 1654, 46366 Bocholt, Schreiben vom 03.02.2016, Az. 113109, wird zur Kenntnis genommen. Durch die mit der Abrüstung der vorhandenen 220-kV-Höchstspannungsfreileitung entstehenden Entwicklungsspielräume sind noch weitere angrenzende Bebauungsplanbereiche betroffen. Zusätzliche Baumöglichkeiten können aber erst nach entsprechender Anpassung der Bauleitplanung erfolgen. Die vorliegende Planung zeigt, dass die Belange ansässiger Betriebe angemessen berücksichtigt werden. Zu gegebener Zeit - nach Freigabe durch den Leitungsträger - wird das Thema im Zuge noch zu prüfender Änderung der Bauleitplanung wieder aufgegriffen.</p>
<p>4. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 28.12.2015, Az. B-LB/2304/Hb/101.389/Bn Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße), 3. Änderung, Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Wechsel/Niederrhein – Ibbenbüren, Bl. 2304 (Maste 119 bis 122) Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 14 a verläuft in einem Schutzstreifen die im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung. Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in Ihrer eingereichten Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 1.000 vom November 2015 farbig ausgearbeitet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 14a bezieht sich im Wesentlichen auf die Erweiterung einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet zu Lasten einer Grünfläche mit der Zwecknutzung Spielplatz. Diese insgesamt 315 qm große Fläche liegt vollständig außerhalb des 2 x 16,00 m = 32,00 m breiten Schutzstreifens unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung. Gegen die Änderung bestehen somit aus unserer Sicht keine Bedenken. Im Weiteren werden im Rahmen der 3.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise der Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schrei-</p>

<p>Änderung des Bebauungsplanes die derzeit bereits vorhandenen Nutzungen und Darstellungen an die aktuelle Gesetzes – und Kartengrundlage angepasst. Auch hierzu haben wir keine weiteren Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir weisen abschließend darauf hin, dass es geplant ist, die im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung nach Fertigstellung einer derzeit in Planung befindlichen 380-kV-Leitung Wesel – Pkt. Meppen, Bl. 4201 zu demontieren.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netztes.</p>	<p>ben vom 28.12.2015, Az. B-LB/2304/Hb/101.389/ Bn zu der vorhandenen Höchstspannungsfreileitung (Bestand und Planung) werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die vorhandene 220-kV-Höchstspannungsfreileitung und insbesondere der Schutzstreifen von der vorliegenden Planung nicht berührt werden. Weiter wird der Hinweis, dass es geplant ist, die 220-kV-Höchstspannungsfreileitung nach Fertigstellung einer derzeit in Planung befindlichen 380-kV-Leitung Wesel – Pkt. Meppen, Bl. 4201 zu demontieren, zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Westnetz, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, Schreiben vom 04.02.2016, Az. DRW-S-LK/1520/Ke/105.022/Bx</p> <p>Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße), 3. Änderung, Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, 110-kV-Hochspannungsfreileitung Herve-Dorsten-Stadtlohn, Bl. 1520 (Maste 194 bis 198)</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen über die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster, erhalten, um eine Stellungnahme bezüglich der Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes abzugeben. Bezüglich der weiteren Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine separate Stellungnahme.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen Amprion-Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie ggf. eine separate Stellungnahme der Amprion GmbH.</p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanes liegt im 2 x 16,00 = 32,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.</p> <p>Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 vom 29.01.2016 (Westnetz-Eintragung) dargestellt. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Lei-</p>	

tung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Aus heutiger Sicht ist es geplant, die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung im Bereich des o.g. Bauleitplanes zu demontieren. Einen verbindlichen Demontagermin können wir Ihnen zurzeit nicht nennen.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen teil des Bebauungsplanes dargestellt.

- Der Schutzstreifen der Leitung wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrerschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundeigentümer(den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgeannten Verpflichtung trotz schriftlicher

<p>Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist die Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzeln ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“</p> <p>Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am verfahren zu beteiligen. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise und Bedingungen der Westnetz, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, Schreiben vom 04.02.2016, Az. DRW-S-LK/1520/Ke/105.022/Bx zur Trasse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifen) werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen bzw. beachtet, dass die genannte Trasse durch die vorliegende Änderung nicht berührt ist.</p> <p>Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzeln ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“</p>
--	---

Entscheidungsalternative/n:

Keine Entscheidungsalternative/n.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Veräußerung der entbehrlichen Spielplatzfläche, die nach der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen kann, werden entsprechende Einnahmen erzielt.

Beschlussvorschlag:

I. Beschlüsse zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Dem Kreis Borken wird aufgrund der Stellungnahme vom 46322 Borken, Stellungnahme vom 03.02.2016, Az. 63 72 05 nach Abschluss des Verfahrens eine Planausfertigung mit den Verfahrensdaten („Drittausfertigung“) sowie der dazugehörigen Begründung übersandt.
2. Die Kosten für die in der Stellungnahme der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH, Postfach 1744, 46307 Borken, Schreiben vom 20.01.2016, Az. Ri./Ku. 002-502/3 geforderte Umlegung der zwei Niederspannungskabel belaufen sich auf ca. 7.000 Euro (Auskunft Stadtwerke Borken/Westf. Vom 04.03.2016) und werden von der Stadt Borken übernommen, da vereinbart ist, das Grundstück von der Stadt Borken zum geltenden Bodenrichtwert und lastenfrei zu veräußern.
3. Die Stellungnahme der IHK Nord Westfalen, Postfach 1654, 46366 Bocholt, Schreiben vom 03.02.2016, Az. 113109, wird zur Kenntnis genommen. Durch die mit der Abrüstung der vorhandenen 220-kV-Höchstspannungsfreileitung entstehenden Entwicklungsspielräume sind noch weitere angrenzende Bebauungsplanbereiche betroffen. Zusätzliche Baumöglichkeiten können aber erst nach entsprechender Anpassung der Bauleitplanung erfolgen. Die vorliegende Planung zeigt, dass die Belange ansässiger Betriebe angemessen berücksichtigt werden. Zu gegebener Zeit - nach Freigabe durch den Leitungsträger - wird das Thema im Zuge noch zu prüfender Änderung der Bauleitplanung wieder aufgegriffen.
4. Die Hinweise der Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 28.12.2015, Az. B-LB/2304/Hb/101.389/ Bn zu der vorhandenen Höchstspannungsfreileitung (Bestand und Planung) werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die vorhandene 220-kV-Höchstspannungsfreileitung und insbesondere der Schutzstreifen von der vorliegenden Planung nicht berührt werden. Weiter wird der Hinweis, dass es geplant ist, die 220-kV-Höchstspannungsfreileitung nach Fertigstellung einer derzeit in Planung befindlichen 380-kV-Leitung Wesel – Pkt. Meppen, Bl. 4201 zu demontieren, zur Kenntnis genommen.
5. Die Hinweise und Bedingungen der Westnetz, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, Schreiben vom 04.02.2016, Az. DRW-S-LK/1520/Ke/105.022/Bx zur Trasse der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifen) werden mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen bzw. beachtet, dass die genannte Trasse durch die vorliegende Änderung nicht berührt ist. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzeln ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

II. Beschlüsse zum weiteren Verfahren

Die Begründung zum Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße), 3. Änderung, Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 07. April 2016 wird beschlossen.

Der Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße), 3. Änderung, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), als Satzung beschlossen.

Anlage:

Anlage 01-BO 14a_3.Aenderung_Plan 9 (8), 1 S

Anlage 02 - BO 14a_3.Aenderung_Begründung 9 (8), 14 S