

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2017/266
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	18.10.17
35. Änderung des Flächennutzungsplanes (Schmeing-Gelände Weseke), Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Beschluss zur Offenlage		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Hilvert, Markus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	22.11.2017	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 28.09.2014 beschlossen, die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken (Schmeing-Gelände Weseke) aufzustellen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen (vgl. V 2014/180).

Die ehemals gewerblich genutzte und innerörtlich liegende Brachfläche kann aufgrund der umliegenden Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt oder keiner gewerblichen Nachnutzung mehr zugeführt werden, da immissionsschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Da weiterhin eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken im Ortsteil Weseke besteht, soll eine Nachnutzung als Wohnstandort erfolgen. Mit dieser Nachnutzung wird einer Inanspruchnahme von Flächen am Ortsrand entgegen gewirkt. Zudem sind die notwendigen technischen, sozialen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden und fußläufig erreichbar.

Mit der vorliegenden 35. Flächennutzungsplanänderung (vorbereitender Bauleitplan) sollen die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Zielsetzung „Wohnbaufläche“ geschaffen werden, da der bisherige Flächennutzungsplan noch „gewerbliche Baufläche“ darstellt. Vorschläge für eine detaillierte städtebauliche Entwicklung befinden sich in der Vorbereitung und werden in nachfolgender (verbindlicher) Bebauungsplanung geregelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 20.10.2016

bis zum 21.11.2016 (einschließlich) bzw. mit Schreiben vom 04.10.2016 und einer Frist von einem Monat statt.

A.1) Anregungen von Seite der Öffentlichkeit – Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Von Seite der Öffentlichkeit ging im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB keine Stellungnahme ein.

B.1) Anregungen von Seite der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

<p>B.1) Anregungen von Seite der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange - Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p>	<p>Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung</p>
<p>1) Kreis Borken, 66.1 – Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ 63 71 05, Schreiben vom 02.11.2016</p> <p>66.1- Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen (Fachbereich Natur und Umwelt): Wasserwirtschaft, Abwasser Die im Planbereich anfallenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) sollen über die angrenzende Mischwasserkanalisation beseitigt werden. Gemäß den Vorgaben des § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist für Neuerschließungen eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen. Die örtliche Mischwasserkanalisation liegt in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Münster. Da es sich hier um eine größere zusammenhängende Erschließungsfläche innerhalb einer schon bebauten Siedlungslage handelt, bitte ich bereits jetzt zu prüfen, ob über das angrenzende Kanalnetz die schadlose Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt ist. Weiter rege ich an, bei entsprechenden örtlichen Voraussetzungen, durch gestalterische Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan, den abflusswirksamen Flächenanteil im Plangebiet zu verringern (Gründächer, Versickerung, etc.).</p> <p>Abfall und Bodenschutz</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung des Kreises Borken, 66.1 – Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ 63 72 05, Schreiben vom 25.03.2015, die wasserwirtschaftlichen Belange zu prüfen, wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gefolgt. Das vorhandene Mischwasserkanalnetz ist gemäß Generalentwässerungsplan so ausgelegt, dass weiteres Schmutz- und Niederschlagswasser schadlos aufgenommen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Anregung hinsichtlich des abflusswirksamen Flächenanteils ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beachten.</p>

<p>Es werden keine Bedenken erhoben; Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Nach Rechtskraft des Planes bitte ich um die Übersendung einer Planausfertigung mit den Verfahrensdaten („Drittausfertigung“) sowie der dazugehörigen Begründung.</p>	<p>Der Hinweis, dass Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen ausreichend berücksichtigt sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte, nach Rechtskraft des Planes eine Planausfertigung mit den Verfahrensdaten („Drittausfertigung“) sowie der dazugehörigen Begründung dem Kreis Borken zu übermitteln, wird entsprochen.</p>
<p>2) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963, 53123 Bonn, AZ: Infra I 3 – 45-60-00 / III-387-16-BIA, Schreiben vom 17.10.2016</p> <p>Gegen die im Betreff genannte Maßnahme (35. Änderung des FNP) hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Hinweis des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963, 53123 Bonn, AZ: Infra I 3 – 45-60-00 / III-387-16-BIA, Schreiben vom 17.10.2016 wird zur Kenntnis genommen. Die Annahme, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten werden, wird grundsätzlich bestätigt.</p>
<p>3) LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, AZ: Gr/Ti/M 603/16 B, Schreiben vom 12.10.2016</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis zu berücksichtigen:</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Hinweis des LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, AZ: Gr/Ti/M 603/16 B, Schreiben vom 12.10.2016 dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG wird in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).</p>	
<p>4) Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld, Schreiben vom 25.10.2016</p> <p>Folgende Information aus geologischer Sicht liegt vor:</p> <p>1. Geologie und Boden Den Baugrund bildet ein Auftragsboden über Kalk-, Mergel- und Tonsteinverwitterungslehm über verkarstungsfähigem Gestein (Kalk-, Mergel- und Tonstein /Cenoman / Oberkreide). Staunässe ist aufgrund der tonigen Festgesteinsverwitterungsbildungen möglich. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.</p> <p>2. Baugrunduntersuchung Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>3. Grundwasserschutz Der verkarstungsfähige Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet: Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen. Bei Bohrungen im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Geologischen Diensts NRW, Landesbetrieb, Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld, Schreiben vom 25.10.2016 hinsichtlich Baugrund und Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Behandlung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bzw. rechtzeitig vor Baubeginn. Im Sinne einer Anstoßwirkung wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>5) Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 04.11.2016</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderliche Stellungnahme abzugeben. Zu den o.g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 04.11.2016 zur Lage und Berücksichtigung der Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Behandlung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.</p>

<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom- z. B. Das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	
<p>6) RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mühlheim an der Ruhr, Schreiben vom 08.11.2016</p> <p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Dorsten/Reken, Telefon 02864 90200 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.</p> <p>Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.</p> <p>Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Ein-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweise der RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mühlheim an der Ruhr, Schreiben vom 08.11.2016 zur Lage und Berücksichtigung der Wasserversorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Behandlung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren. Der Bitte um rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Service-Point wird zur gegebenen Zeit gefolgt.</p>

<p>reichung von Anträgen auf Wasserversorgung. Wir bitten um rechtzeitige Abstimmung mit unserem zuständigen Service-Point. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.</p>	
<p>7) Pledoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Az. 1416743, Schreiben vom 12.10.2016</p> <p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Pledoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben vom 12.10.2016 zum Erfordernis einer erneuten Abstimmung bei Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches sowie bei Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p>

<p>Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
---	--

Entscheidungsalternative/n:

Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

Die ehemals gewerblich genutzte und innerörtlich liegende Brachfläche kann nicht zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken im Ortsteil Weseke genutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Entwicklung der ehemals gewerblich genutzten Schmeing-Fläche in ein Wohnquartier können erhebliche Einnahmen durch die Grundstücksverkäufe erzielt werden.

Beschlussvorschlag:

I. Beschlüsse zu den Stellungnahmen

A.1) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seite der Öffentlichkeit – Beteiligung gem. § 3(1) BauGB

Von Seite der Öffentlichkeit ging im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB keine Stellungnahme ein.

B.1) Beschlüsse zu Stellungnahmen von Seite der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange – Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

1) Der Anregung des Kreises Borken, 66.1 –Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen, Burloer Straße 93, 46325 Borken, AZ 63 72 05, Schreiben vom 25.03.2015, die wasserwirtschaftlichen Belange zu prüfen, wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gefolgt.

Das vorhandene Mischwasserkanalnetz ist gemäß Generalentwässerungsplan so ausgelegt, dass weiteres Schmutz- und Niederschlagswasser schadlos aufgenommen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die Anregung hinsichtlich des abflusswirksamen Flächenanteils ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beachten.

Der Hinweis, dass Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen ausreichend berücksichtigt sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte, nach Rechtskraft des Planes eine Planausfertigung mit den Verfahrensdaten („Drittausfertigung“) sowie der dazugehörigen Begründung dem Kreis Borken zu übermitteln, wird entsprochen.

2) Der Hinweis des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963, 53123 Bonn, AZ: Infra I 3 – 45-60-00 / III-387-16-BIA, Schreiben vom 17.10.2016 wird zur Kenntnis genommen. Die Annahme, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten werden, wird grundsätzlich bestätigt.

3) Der Hinweis des LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, AZ: Gr/Ti/M 603/16 B, Schreiben vom 12.10.2016 dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG wird in die Begründung aufgenommen.

4) Die Hinweise des Geologischen Diensts NRW, Landesbetrieb, Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld, Schreiben vom 25.10.2016 hinsichtlich Baugrund und Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Behandlung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bzw. rechtzeitig vor Baubeginn. Im Sinne einer Anstoßwirkung wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

5) Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 04.11.2016 zur Lage und Berücksichtigung der Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Behandlung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

6) Der Hinweis der RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr, Schreiben vom 08.11.2016 zur Lage und Berücksichtigung der Wasserversorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen.

Eine weitergehende Behandlung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren. Der Bitte um rechtzeitiger Abstimmung mit dem zuständigen Service-Point wird zu gegebener Zeit gefolgt.

7) Der Hinweis der Pledoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben vom 12.10.2016 zum Erfordernis einer erneuten Abstimmung bei Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches sowie bei Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt.

II) Beschlüsse zum weiteren Verfahren

Der Entwurf zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken für den Bereich „Schmeing-Gelände“ sowie die zugehörige Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 01: Planzeichnung, 1 S.

Anlage 02: Begründung+Umweltbericht, 18 S