

Anlage 02

zur Sitzungsvorlage V/2010/0067/3

Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen

(Stand:19.07.2019)

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

- entfällt -

Behördenbeteiligung

- Anlage 02.201 Kreis Borken,
Stellungnahme vom 22.03.2011; Az: 63 72 03
Stellungnahme vom 01.02.2019; Az: 63 72 03
Stellungnahme vom 25.04.2019; Az: 63 72 03
- Anlage 02.212 IHK Nord Westfalen
Stellungnahme vom 31.01.2019, Az: 115044
Stellungnahme vom 29.04.2019; Az: 115211
Stellungnahme vom 12.07.2019; Az: 115330
- Anlage 02.220 Stadtwerke Ahaus GmbH
Stellungnahme vom 22.03.2011,
Stellungnahme vom 24.01.2019, Az: Ge-G-P-810-53-19-005
Stellungnahme vom 09.04.2019, Az: Ge-G-P-810-53-19-005
- Anlage 02.225 Thyssengas
Stellungnahme vom 21.02.2011; Az: ETG-B-I-N/An/Zi0131-TÖB-2011
Stellungnahme vom 27.12.2018; Az: N-L-D/An 2018-TÖB-1529

- Anlage 02.227 Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West PTI 15 (Festnetz)
Stellungnahme vom 21.02.2011
Stellungnahme vom 09.01.2019
Stellungnahme vom 16.05.2019
- Anlage 02.236 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien Region West Kompetenzteam Baurecht
Stellungnahme vom 28.04.2011;
Az: FRI-Köl-I Sh TöB-Köl-11-6064(10025)
Stellungnahme vom 24.04.2019;
Az: CS.R-W-L(A) Im TÖB-KÖL-19-50347
- Anlage 02.240 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr, Referat Infra I 3
Stellungnahme vom 03. 2011; Az: West1_G_015_11_a
Stellungnahme vom 28.01.2019; Az: 45-60-00 /K-III-114-19
Stellungnahme vom 03.04.2019; Az: 45-60-00 /K-III-464-19


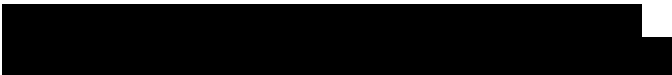
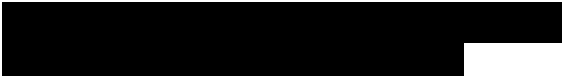
Beteiligung der Nachbargemeinden

- entfällt –

Grenzüberschreitende Beteiligung

- entfällt –

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Anlage 03.501 
Stellungnahme vom 18.05.2011
Stellungnahme vom 01.02.2019
- Anlage 03.502 
Stellungnahme vom 01.02.2019
- Anlage 03.503 
Stellungnahme vom 18.04.2019, AZ: UPG/JS

Sonstige Anregungen/Bedenken und Hinweise

- Anlage 02.601 Ergänzende Aussagen zur Ver- und Entsorgung

Nichtberücksichtigte Stellungnahmen

- entfällt –

Anlage 02.201	Kreis Borken Stellungnahme vom 22.03.2011; Az: 63 72 03 Stellungnahme vom 01.02.2019; Az: 63 72 03 Stellungnahme vom 25.04.2019; Az: 63 72 03
----------------------	---

Abwägungsvorschlag:

201.1-01: Gutachterliche Prüfung von Immissionsschutzmaßnahmen

Der Anregung, Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet gutachterlich prüfen zu lassen, wird nicht gefolgt.

201.3-01: Anzeige nach § 58 (1) LWG bei Kanalnetzerweiterung

Der Hinweis auf eine Anzeige nach § 58 (1) Landeswassergesetz bei Erweiterung des Kanalnetzes wird zur Kenntnis genommen.

201.4-01: Fehlende Aussagen bzw. Festsetzungen zum Artenschutz

Der Anregung, eine Artenschutzprüfung durchzuführen und die darin genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

201.5-01: Aufnahme von Angaben zur Gemarkung

Der Hinweis, dass die Angaben zur Gemarkung nach Planzeichenverordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben der Gemarkung werden ergänzt.

201.5-02: Darstellung Flurgrenzen gemäß Zeichenvorschrift für Liegenschaftskarten

Der Hinweis, dass die Darstellung der Flurgrenzen im Bebauungsplan nicht der Zeichenvorschrift für Liegenschaftskarten entspricht, wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Flurgrenzen wird entsprechend angepasst.

201.7-01: Hinweise zu Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen

Die Hinweise zu Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

201.1-01: Gutachterliche Prüfung von Immissionsschutzmaßnahmen

Die Untere Gesundheitsbehörde empfiehlt in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, gutachterlich klären zu lassen, durch welche Maßnahmen Lärmimmissionen des Gewerbegebiets auf die westlich gelegenen Wohngebiete reduziert werden können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden drei Konzeptvarianten zur Neuordnung der in Rede stehenden Flächen östlich der Bahngleise erarbeitet:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 05.10.2010 die Konzeptvariante 3 gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt. Die Konzeptvariante 3 verzichtet

auf eine vollständige Einschränkung der weiteren gewerblichen Entwicklungen und dem Ausbau einer begrünten Pufferzone, wie sie in der Konzeptvariante 2 vorgesehen ist. Stattdessen wird der Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen auf einen 4 m schmalen Grünstreifen mit einer Sicht- und Lärmschutzwand reduziert, so dass eine – wenn auch bedingt eingeschränkte – Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in Richtung Westen möglich bleibt.

Auf die Errichtung einer Lärm- und Sichtschutzwand, wie in der Konzeptvariante 3 vorgeschlagen, einschließlich der empfohlenen gutachterlichen Prüfung möglicher Immissionschutzmaßnahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet, da eine Lärmschutzwand in der geplanten Höhe und aufgrund der nach jetzigem Kenntnisstand nicht konkret bestimmbarer Art der Emissionen nicht den gewünschten Lärmschutzeffekt mit sich bringen würde. Der Sichtschutz kann überdies auch durch die geplante begrünte Zaunanlage gewährleistet werden.

201.3-01: Anzeige nach § 58 (1) LWG bei Kanalnetzerweiterung

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass davon ausgegangen wird, dass die Abwasserbeseitigung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erweiterung der Gewerbegebiets, über die Infrastruktur des vorhandenen Gewerbegebiets abgewickelt werden kann. Sollte jedoch eine Erweiterung des Kanalnetzes erforderlich werden, so ist dieses nach § 58 (1) Landeswassergesetz anzuzeigen. Der Hinweis zur Erforderlichkeit einer Kanalnetzanzeige wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken keine weiteren Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

201.4-01: Fehlende Aussagen bzw. Festsetzungen zum Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde regt in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes zu überprüfen.

Im Rahmen der weiteren Planungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durch das Büro Lindschulte Ingenieurgesellschaft aus Nordhorn erstellt. Die ASP kommt zu dem Ergebnis, „dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabensbedingt bei Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.“ Die ASP ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Die ASP war damit Bestandteil der nachfolgenden Beteiligungsschritte.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB weist der Kreis Borken in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 darauf hin, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, wenn die unter Ziffer 4.1 der Artenschutzprüfung dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Anregung zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen zum Artenschutz wird gefolgt. Die Festsetzungen waren Bestandteil der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Behördenbeteiligung.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken keine weiteren Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

201.5-01: Aufnahme von Angaben zur Gemarkung

Die Katasterbehörde des Kreises Borken weist mit ihrer Stellungnahme vom 22.03.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass gemäß Planzeichenverordnung die Angaben des Liegenschaftskatasters über die Gemarkung in den Plan aufzunehmen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Angaben zur Gemarkung wurden im Bebauungsplanentwurf ergänzt.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden von der Katasterbehörde des Kreises Borken keine weiteren Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

201.5-02: Darstellung Flurgrenzen gemäß Zeichenvorschrift für Liegenschaftskarten

Die Katasterbehörde des Kreises Borken weist mit ihrer Stellungnahme vom 01.02.2019 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hin, dass die Darstellung der Flurgrenzen im Bebauungsplan nicht der Zeichenvorschrift für Liegenschaftskarten entspricht, welche wiederum gemäß Planzeichenverordnung die Grundlage für Bebauungspläne darstellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Darstellung der Flurgrenzen im Bebauungsplanentwurf an die Vorgaben der Zeichenvorschrift für Liegenschaftskarten angepasst.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden von der Katasterbehörde des Kreises Borken keine weiteren Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

201.7-01: Hinweise zu Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen. Vor diesem Hintergrund weist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken in ihrer Stellungnahme vom 04.01.2019 darauf hin, dass

1. eine Nutzung des Grundwassers erst nach detaillierten Untersuchungen genehmigungsfähig ist.
2. sich auf der Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Betriebsgrundstücks des Schrotthandels Blum, Az: 665101/01-0023 (Gemarkung Ahaus, Flur 17, Flurstücke 561 tlw., 522 tlw., 631 tlw., 457 tlw.) ein 10 m³ großer Heizöltank im Untergrund befindet. Aufgrund unsachgemäßen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen könnte es in der Vergangenheit zu einem Eintrag dieser Stoffe in den Untergrund gekommen sein. Konkrete Hinweise für das Vorliegen einer Untergrundbelastung liegen jedoch nicht vor.

Die vorgebrachten Hinweise des Kreises Borken zu den Altlastenverdachtsflächen werden wie folgt im Bebauungsplan bzw. in der Begründung berücksichtigt:

1. Die im Plangebiet befindlichen Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen werden als sonstige Darstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
2. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zur Grundwassernutzung ergänzt, in dem auf die Genehmigungspflichtigkeit der Entnahme und des Zutageförderens von Grundwasser sowie auf den erhöhten Untersuchungsbedarf aufgrund des Vorliegens von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen in und im Umfeld des Plangebietes hingewiesen wird.
3. Die Begründung wird um Informationen zu den im Plangebiet befindlichen Altlastenverdachtsflächen ergänzt.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurden von der Unteren Bodenschutzbehörde keine weiteren Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Anlage 02.212	IHK Nord Westfalen Stellungnahme vom 31.01.2019, Az: 115044 Stellungnahme vom 29.04.2019; Az: 115211 Stellungnahme vom 12.07.2019; Az: 115330
----------------------	---

Abwägungsvorschlag:

212-01: Verzicht auf Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen

Der Anregung, auf die Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes zu verzichten, wird nicht gefolgt.

212-02: Unzureichende überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bedenken, dass die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung durch fehlende überbaubare Grundstücksflächen eingeschränkt werden, wird nicht gefolgt.

212-03: Zweckbestimmung des Gewerbegebietes durch Festsetzungen nicht gewahrt

Dem Bedenken, dass durch die Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht gewahrt bleibt, wird nicht gefolgt.

212-04: Unzureichende Berücksichtigung privater Belange bei der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche

Dem Bedenken, dass die Dimensionierung der geplanten Sichtschutzanlage nicht nachvollziehbar sei und die privaten Interessen der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer unzureichend Berücksichtigung finden, wird nicht gefolgt.

Begründung:

212-01: Verzicht auf Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen

Die IHK Nord Westfalen erhebt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Bedenken bzgl. der Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW. Sie führt an, dass die Gliederung nach Abstandsklassen im Plangebiet nahezu alle gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ausschließt und die Planung zur Betriebserweiterung des nördlich gelegenen Recyclingunternehmens hierdurch unzulässig werde.

Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die Gliederung nach Abstandsklassen zu verzichten und die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit auf die Genehmigungsebene zu verlagern.

Das Plangebiet befindet sich im näheren Umfeld zu Wohn- und Dienstleistungsgebieten; dies betrifft die Wohnbebauung an der Parallelstraße (Bebauungsplan Nr. 13 Teil 2 – Bahnhofstraße-Ost Schloßstraße-Scheelenkamp) sowie die Wohn- und Dienstleistungsbebauung im Jutequartier (Bebauungsplan Nr. 13 Teil 1 – Bahnhofstraße-Ost Jutequartier). Der Abstand zwischen dem Plangebiet und den in den jeweiligen Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen liegt überwiegend unter 100 m.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines städtebaulich geordneten Übergangs zwischen dem neu zu gestaltenden Bahnhofsumfeld und den Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Parallelstraße auf der einen Seite sowie dem östlich der Bahngleise gelegenen Gewerbegebiet auf der anderen Seite.

Zugleich berücksichtigt der Bebauungsplan die privaten Interessen einer gewerblichen Nutzung der unmittelbar östlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke, die von der Deutschen Bahn an private Grundstückseigentümer verkauft wurden, insoweit, als dies für das Plangebiet bzw. die Umgebung keine unzumutbaren Störungen und Belästigungen hervorruft.

Ein Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die westlich der Bahngleise gelegenen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie an den Bahnhof selber, lässt

- visuelle Beeinträchtigungen sowie
- schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 2 (1) Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erwarten.

Um diesen Nutzungskonflikt auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen, wird von der Möglichkeit der horizontalen Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) BauNVO Gebrauch gemacht.

Die Gliederung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses NRW aus dem Jahr 2007. Der Abstandserlass ordnet unterschiedlichen Betriebstypen Mindestabstände zu Wohn- bzw. Mischgebieten zu. Entsprechend der Mindestabstände werden die Abstandsklassen I-VII definiert.

„Bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht (Nr. 2.2.1, Abs. 1). Dabei werden die Gesichtspunkte des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung gleichermaßen berücksichtigt.“

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30. September 2005 – 7 D 142/04.NE –

Aufgrund der geringen Distanz des Plangebiets zu den schutzbedürftigen Nutzungen sind im überwiegenden Teil des Plangebiets Betriebe der Abstandsklassen I-VII, im Übrigen Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig. Die Art der zulässigen Nutzungen wird hierdurch in dem Maße eingeschränkt, wie es der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinflüssen erfordert. Die Einschränkungen sind notwendig, um den Konflikt der heranrückenden gewerblichen Bebauung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu begegnen. Ein Verzicht auf die Gliederung nach Abstandsklassen würde eine unzulässige Konfliktverlagerung in das Genehmigungsverfahren darstellen.

Gewerbegebiete nach § 8 (1) BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Durch die Gliederung nach Abstandsklassen sind die im Abstandserlass NRW genannten belästigenden bzw. erheblich belästigenden Betriebe aufgrund der zu erwartenden Immissionen größtenteils ausgeschlossen. Gewerbebetriebe, die in einem Schutzabstand von weniger als 100 m keine erheblich störenden Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen erwarten lassen, sind weiterhin allgemein zulässig.

Der Grundstückseigentümer, der auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche einen Recycling- und Entsorgungsbetrieb betreibt, verfolgt die Absicht seinen Betrieb auf Flächen im Plangebiet zu erweitern:

Am 15. Februar 2016 wurde für das in Rede stehende Grundstück bei der Bezirksregierung Münster ein Antrag auf Errichtung und Betrieb eines Lagerplatzes gestellt. Beantragt wird im Einzelnen

1. eine Anlage zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können (4. BImSchV Ziffer 9.11.1) i. V. m.
2. einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtkapazität von 100 t oder mehr (4. BImSchV Ziffer 8.12.2) i. V. m.
3. einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten einschl. Autowracks mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 bis weniger als 1.500 t (4. BImSchV Ziffer 8.12.3.2).

Die Betriebszeiten für die Anlieferung und den Abtransport der Schrotte und Schüttgüter erfolgt werktags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr.

Die Flächen auf denen die Betriebserweiterung stattfinden soll, liegen im Bebauungsplanentwurf in den als I-VII (WA) bzw. I-VII (MI) unzulässig gegliederten GE-Gebieten. Der beantragte Betrieb kann der Ifd. Nr. 131 des Abstandserlasses NRW 2007 zugeordnet werden: ‚Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1000 Quadratmeter bis weniger als 15.000 Quadratmeter oder einer Lagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten‘. Der Betrieb fällt damit in die Abstandsklasse V und ist nach dem Bebauungsplanentwurf nicht zulässig.

Vom selben Antragsteller wurde am 27. März 2018 für sein Grundstück bei der Stadt Ahaus einen Antrag auf Errichtung und Betrieb eines Lagerplatzes gestellt. Beantragt wird im Einzelnen

1. eine Anlage zur Lagerung von Fe- und Ne-Metallen in einem Umfang von weniger als 100 t und 1000 m³ Lagerfläche
2. eine Anlage zur Lagerung von staubenden Gütern in einem Umfang von weniger als 400 t

Der beantragte Betrieb kann der Ifd. Nr. 186 des Abstandserlasses NRW 2007 zugeordnet werden: ‚Schrottplätze bis weniger als 1.000 m² Gesamtlagerfläche. Der Betrieb fällt damit in die Abstandsklasse VI und ist nach dem Bebauungsplanentwurf nur im nördlichen Teil des Grundstücks zulässig.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB können für die beantragten Nutzungen nicht in Anspruch genommen werden. In den genannten Fällen bleibt jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 (2) BauGB vorliegen.

Es bleibt festzuhalten, dass das Heranrücken gewerblicher an schutzbedürftige Nutzungen die Gliederung nach Abstandsklassen erforderlich macht, um den zu erwartenden Konflikt auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen bzw. einer unzulässigen Konfliktverlagerung zu begegnen. Der Anregung, auf die Gliederung der Abstandsklassen zu verzichten, kann nicht gefolgt werden.

212-02: Unzureichende überbaubare Grundstücksflächen

Die IHK Nord Westfalen gibt zu bedenken, dass die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sich nur auf Randbereiche bzw. auf bereits bestehende Bebauung im Plangebiet beschränken, so dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Nebenanlagen zulässig sind. Hierdurch wäre die geplante Betriebserweiterung des nördlich gelegenen Recyclingunternehmens nicht zulässig.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines städtebaulich geordneten Übergangs zwischen dem neu zu gestaltenden Bahnhofsumfeld und den Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Parallelstraße auf der einen Seite sowie dem östlich der Bahngleise gelegenen Gewerbegebiet auf der anderen Seite.

Zugleich berücksichtigt der Bebauungsplan die privaten Interessen einer gewerblichen Nutzung der unmittelbar östlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke, die von der Deutschen Bahn an private Grundstückseigentümer verkauft wurden, insoweit, als dies für das Plangebiet bzw. die Umgebung keine unzumutbaren Störungen und Belästigungen hervorruft. Dies betrifft insbesondere visuelle Beeinträchtigungen sowie schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 2 (1) BImSchG.

Zur Erreichung dieser Ziele soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende städtebauliche Struktur erzielt werden:

- Ansiedlung gewerblich genutzter Gebäude entlang der Erschließungsstraße Ridderstraße
- Visueller Sichtschutz entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch eine 4m breite öffentliche Grünfläche mit begrünter Zaunanlage und vorgelagerter Baumreihe.
- Ansiedlung nicht störender oder visuell beeinträchtigender Nutzungen zwischen den gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Ridderstraße im Westen und der Sichtschutzanlage im Osten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO). Die angestrebte städtebauliche Struktur spiegelt sich in der Darstellung überbaubarer Grundstücksgrenzen insofern wider, als diese sich auf die vorhandene Bebauung entlang der Ridderstraße beschränken.

Nach § 23 (3) BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann zugelassen werden. Darüber hinaus können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Gemäß eines Urteils vom Bundesverwaltungsgericht beschränkt sich die Anwendung von Baugrenzen nicht nur auf die im Wortlaut des Gesetzestextes genannten ‚Gebäude und Gebäudeteile‘, sondern umfasst bauliche Anlagen in Gänze:

„Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen diese grundsätzlich nicht überschreiten.“

BVerwG, Urteil vom 07. Juni 2001 – 4 C 1/01 –

Der nördlich gelegene Grundstückseigentümer, der auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche einen Recycling- und Entsorgungsbetrieb betreibt, plant die Erweiterung seines Betriebes in Form eines Lagerplatzes auf die im Plangebiet gelegenen Grundstücksteile. Nach den vorliegenden Informationen ist die Erweiterung nicht als Nebenanlage, sondern als selbstständiger Lagerplatz zu werten. Die Zulässigkeit des Vorhabens erfordert somit das Vorliegen überbaubarer Grundstücksflächen.

Dem Ziel, das Heranrücken gewerblicher Bebauung an die schutzbedürftigen Nutzungen westlich des Plangebietes zu beschränken, steht somit das private Interesse einer uneingeschränkten Ausweitung eines vorhandenen Betriebs um einen selbstständigen Lagerplatz entgegen. Um den privaten Interessen gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen ergänzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 (1) zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt die Höhe baulicher Anlagen auf 2,50 m Höhe bezogen auf den unteren Bezugspunkt. Die Festsetzung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Höhe der Sichtschutzanlage durch bauliche Anlagen in dem o.g. Übergangsbereich nicht überschritten wird und visuelle Beeinträchtigungen durch Nutzungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden können.

Zugleich wird die Art der Nutzung in dem oben beschriebenen Übergangsbereich zwischen gewerblich genutzten Gebäuden und Sichtschutzanlage auf die Nutzung als Lagerplätze und

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO beschränkt. Diese Einschränkung trägt den privaten Interessen des Grundstückseigentümers Rechnung und berücksichtigt das planerische Ziel, die gewerbliche Entwicklung unmittelbar hinter der Sichtschutzanlage auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Eine Ausweitung auf andere Nutzungen wird schon deshalb nicht als zielführend gesehen, da durch die maximale Höhe baulicher Anlagen von 2,50 m die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen nicht oder nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen möglich ist.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die vorgetragenen Bedenken zur Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen geteilt werden und der Bebauungsplan um weitere überbaubare Grundstücksflächen – beschränkt auf die Nutzung ‚Lagerplätze‘ -, ergänzt wird.

In den Stellungnahmen vom 29.04.2019 und 12.07.2019 im Rahmen der 1. und 2. erneuten Offenlage begrüßt die IHK die Aufnahme der neu definierten Baugrenzen. Die Beschränkung der Art der Nutzungen auf Lagerplätze komme dem Nutzungswillen der Grundstückseigentümer entgegen, der Ausschluss aller anderen gewerblichen Nutzungen wird jedoch als kritisch angesehen, da es das gewerbliche Nutzungsspektrum erheblich einschränkt.

Die Einschränkung der Art der Nutzung im GE1-gegliederten Gewerbegebiet dient v.a. dem zuvor geschilderten Zielen zum Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen. Die Nutzung als Lagerplatz, ist unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzung mit diesem Ziel vereinbar und berücksichtigt zugleich die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer der unmittelbar hinter der Sichtschutzanlage befindlichen Grundstücke. Eine Aufweitung des Nutzungsspektrums unmittelbar hinter dem Sichtschutzzaun lässt jedoch visuelle Beeinträchtigungen u.a. durch bauliche Anlagen erwarten.

Im Rahmen der 2. erneuten Offenlage wurden weitere überbaubare Grundstücksflächen eingefügt, die eine geringfügige Erweiterung der ansässigen Betriebe entlang der Ridderstraße ermöglichen. Diese Teile des Gewerbegebiets sind in der Art der Nutzung nicht weiter beschränkt. Die Nutzungen unmittelbar hinter der Sichtschutzanlage bleiben jedoch weiterhin auf Lagerplätze beschränkt, so dass in ausreichendem Maße den privaten Interessen der ansässigen Gewerbetreibenden sowie einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Rechnung getragen wurde.

212-03: Zweckbestimmung des Gewerbegebietes durch Festsetzungen nicht gewahrt

Die IHK Nord Westfalen erhebt Bedenken, dass durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes - die vorwiegende Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe - nicht gewahrt bleibt.

Die Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen erfolgt auf Grundlage des § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Hiernach ermöglicht der Gesetzgeber das Treffen von Festsetzungen, die u.a. Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedert. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Gliederung der zulässigen Betriebe nach deren Emmissionsverhalten auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007.

In § 1 (4) Satz 2 BauNVO wird darüber hinaus klargestellt, dass die Festsetzungen zur Gliederung nach Satz 1 auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können. Im Gegensatz zu den übrigen Baugebieten, ermöglicht der Gesetzgeber mit dieser Sonderregelung, dass die in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen auf verschiedene Gewerbe- bzw. Industriegebiete auf dem Gemeindegebiet verteilt werden können.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gliederung nach Abstandsklassen bleibt die Zweckbestimmung deshalb gewahrt, da die durch die Gliederung ausge-

schlossenen Betriebe in Gewerbe- bzw. Industriegebieten an anderer Stelle des Gemeindegebiets zulässig sind.

Neben der Gliederung nach Abstandsklassen bezweifelt die IHK Nord Westfalen, dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes durch die eingeschränkte Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen gewahrt bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich im Bebauungsplanentwurf auf die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Gebäudeteile, mit dem Ziel, die emittierenden und visuell beeinträchtigenden baulichen Nutzungen des Gewerbegebietes entlang der Erschließungsstraße anzuordnen und die rückwärtigen Bereiche im Wesentlichen von Bebauung freizuhalten.

Unter Berücksichtigung der privaten Interessen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Sichtschutzanlage herangeführt. Über die vorhandene Bebauung hinaus wird die Art der zulässigen Nutzung in den überbaubaren Grundstücksflächen auf Lagerplätze beschränkt.

Die Beschränkung der Art der Nutzung erfolgt auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO. Hiernach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Entscheidend hierbei ist, dass bei der Frage nach der Erfüllung der Zweckbestimmung eines Baugebietes nicht jeder Teilbereich des gegliederten Baugebiets an sich die Anforderungen erfüllen muss, sondern dass vielmehr in der Gesamtbetrachtung des gesamten Baugebiets, der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Dabei ist das Baugebiet nicht zwingend deckungsgleich mit dem Plangebiet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Dezember 1989 – 4 NB 32/89).

So ist im vorliegenden Fall nicht allein auf das im Plangebiet ausgewiesene Gewerbegebiet mit den städtebaulich begründeten Einschränkungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der Gliederung nach der Art der Nutzungen abzustellen, sondern das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Bahngleise in die Untersuchung mit einzubeziehen. Auf Grundlage dieser Betrachtungsweise wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes im vollen Umfang erfüllt.

212-04: Unzureichende Berücksichtigung privater Belange bei der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche

De IHK Nord Westfalen gibt zu bedenken, dass die Dimensionierung der geplanten Sichtschutzanlage, die im Bebauungsplan als 4 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, nicht nachvollziehbar sei und die privaten Interessen der Grundstückseigentümer keine ausreichende Berücksichtigung finden.

Der Eigentümer des nördlich gelegenen Recyclingunternehmens habe zum Zwecke der Standortsicherung und –erweiterung im Plangebiet Flächen erworben, die durch die geplante Breite des Sichtschutzes nicht mehr nutzbar seien. Insbesondere der Übergang zum nördlich gelegenen Betriebsgelände würde stark eingeengt. Betriebsbedingt sei eine Durchfahrtsbreite für LKW hier zwingend erforderlich.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines städtebaulich geordneten Übergangs zwischen dem neu zu gestaltenden Bahnhofsumfeld und den Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Parallelstraße auf der einen Seite sowie dem östlich der Bahngleise gelegenen Gewerbegebiet auf der anderen Seite.

Zugleich versucht der Bebauungsplan die privaten Interessen einer gewerblichen Nutzung der unmittelbar östlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke, die von der DB Netz AG an private Grundstückseigentümer verkauft wurden, zu berücksichtigen.

Ein Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die westlich der Bahngleise gelegenen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie an den Bahnhof selber, lässt jedoch

- visuelle Beeinträchtigungen sowie
- schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 2 (1) (BImSchG) erwarten.

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 2 (1) BImSchG werden im Bebauungsplan durch die Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen verhindert (vgl. 212-01). Darüber hinaus steht dem Interesse der Grundstückseigentümer das öffentliche Interesse gegenüber, visuelle Beeinträchtigungen die von der bestehenden bzw. heranrückenden gewerblichen Nutzung ausgehen können, entgegen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden drei Konzeptvarianten zur Neuordnung der in Rede stehenden Flächen östlich der Bahngleise erarbeitet:

- Konzeptvariante 1: Uneingeschränktes Heranrücken der gewerblichen Nutzungen an die Bahngleise
- Konzeptvariante 2: Nutzung der ehemaligen Bahnflächen als Grünflächen; keine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen
- Konzeptvariante 3: Partielle Ausweitung der gewerblichen Nutzungen und Errichtung einer begrünten Lärm- und Sichtschutzwand mit vorgelagerter Baumpflanzung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 05.10.2010 die Konzeptvariante 3 gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt. Die Konzeptvariante 3 verzichtet auf eine vollständige Einschränkung der weiteren gewerblichen Entwicklungen und dem Ausbau einer begrünten Pufferzone, wie sie in der Konzeptvariante 2 vorgesehen ist. Stattdessen wird der Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen auf einen 4 m schmalen Grünstreifen mit einer Sicht- und Lärmschutzwand reduziert, so dass eine – wenn auch bedingt eingeschränkte – Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in Richtung Westen möglich bleibt.

Auf die Errichtung einer Lärm- und Sichtschutzwand, wie in der Konzeptvariante 3 vorgeschlagen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet, da eine Lärmschutzwand in der geplanten Höhe und aufgrund der nach jetzigem Kenntnisstand nicht konkret bestimmbarer Art der Emissionen nicht den gewünschten Lärmschutzeffekt mit sich bringen würde. Der Sichtschutz kann überdies auch durch eine begrünte Zaunanlage gewährleistet werden.

Zum Schutz des Grünstreifens sowie zur visuellen Abschirmung soll entlang der Grenze zum Gewerbegebiet eine Zaunanlage als Stabgitterzaun errichtet werden. Die geplante Höhe von 2,50 m dient dem Sichtschutz vor baulichen Anlagen und Nebenanlagen, die auf den dahinter liegenden Flächen errichtet werden können. Die Höhe der baulichen Anlagen, die hinter der Sichtschutzanlage entstehen können, wird in ihrer Höhe soweit begrenzt, dass sie die Sichtschutzanlage nicht überragen.

An ihrer dem Bahnhof zugewandten Seite soll die Zaunanlage mit standortheimischen, ausdauernden, immergrünen Kletterpflanzen begrünt werden. Um eine entsprechende Grünkulisse aufzubauen, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus die Anpflanzung einer Baumreihe fest. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist insgesamt geeignet, die harten Konturen der Zaunanlage zu mildern und einen Sichtschutz über die Zaunanlage hinaus zu gewährleisten.

Um die Umsetzung der Sichtschutzanlage vor dem Heranrücken gewerblicher Nutzungen sicher zu stellen, werden Nutzungen in dem im Bebauungsplan dargestellten Gewerbegebiet erst zulässig, wenn die Sichtschutzanlage errichtet ist.

Zur Umsetzung der Konzeptvariante 3 mit der geplanten Sichtschutzanlage sind somit im Bebauungsplanentwurf die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen worden:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche in einer Breite von 4 m mit der Zweckbestimmung ‚Sichtschutzanlage‘
- Festsetzung einer Baumreihe innerhalb der Öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung einer Zaunanlage mit mind. 2,50 m Höhe

Textliche Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung:
Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen zwischen der bestehenden Bebauung und der Sichtschutzanlage auf max. 54,0 mNN.
- Bedingte Festsetzung:
Die im Bebauungsplan dargestellte Nutzung der Bahnanlagen als Gewerbegebiet wird erst zulässig, wenn die Sichtschutzanlage auf der öffentlichen Grünfläche fertig gestellt ist.

Die getroffenen Festsetzungen schränken die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke, die von der Darstellung der öffentlichen Grünfläche betroffen sind sowohl hinsichtlich der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung ein. Bei der Gegenüberstellung von privaten Interessen und öffentlichen Interessen sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

Breite der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sichtschutzanlage‘

Die Breite der Sichtschutzanlage resultiert aus dem Platzbedarf für

- Den Stahlmattenzaun einschließlich Fundamente,
- die Begrünung des Stahlmattenzauns durch Kletterpflanzen,
- die Bepflanzung durch eine Baumreihe einschließlich des erforderlichen Abstands von 2 m zum Nachbargrundstück gemäß dem Nachbarrecht NRW,
- einen befahrbaren Streifen zur Pflege und Unterhaltung der Sichtschutzanlage sowie der Baumreihe

Die gewählte Breite von 4 m der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Sichtschutzanlage` stellt damit das Mindestmaß der für den Bau sowie die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Sichtschutzanlage einschließlich der geplanten Baumreihe dar.

Wirtschaftliche Nutzbarkeit der privaten Grundstücke

Aufgrund der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche in einer Breite von 4 m wird die wirtschaftlich nutzbare Fläche der betroffenen privaten Grundstücke reduziert. Der Grundstückseigentümer der nördlich gelegenen Fläche beabsichtigt auf seiner Fläche die Errichtung eines Lagerplatzes, der sich an sein im Norden angrenzendes Recyclingunternehmen anschließen soll. Hierzu sollte im Übergang zwischen den beiden Grundstücken die Befahrbarkeit mit LKW gewährleistet sein. Die beabsichtigte Nutzung des südlich gelegenen Grundstücks ist nicht bekannt.

Das nördlich Grundstückseigentümers weist an der engsten Stelle im Übergang zum nördlich gelegenen Betriebsgelände eine Breite von mind. 10 m auf. Durch die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche reduziert sich die für eine Zufahrt nutzbare Breite auf mindestens 6 m. Unter Berücksichtigung des nach der RAST06¹ ausgewiesenen Verkehrsraums für einen

¹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt), Ausgabe 2006, Hg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

Lkw von 3,05 m und einem Sicherheitsraum von 0,50 m beidseitig bietet die verbleibende Grundstücksbreite von mind. 6 m ausreichend Platz für das Befahren von Lkws.

Beide von der Sichtschutzanlage betroffene Grundstücke weisen überwiegend eine Breite von ca. 20 – 25 m auf. Das nördliche Grundstück hat eine Länge von rund 400 m, das südliche eine Länge von rund 300 m. Nach Umsetzung der Planung verbleibt eine nutzbare Breite von durchschnittlich 15 – 20 m. Eine Breite die der Umsetzung einer gewerblichen Nutzung in Form eines Lagerplatzes nicht grundsätzlich entgegensteht.

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt Ahaus die betroffenen Grundstückseigentümern über die Ziele der Planung informiert und in mehreren Gesprächen die Möglichkeit zum Ausgleich der Flächenverluste durch entsprechende Tauschflächen angeboten.

Der nördlich gelegene Grundstückseigentümer, der auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche einen Recycling- und Entsorgungsbetrieb betreibt, hat am 15. Februar 2016 für sein Grundstück bei der Bezirksregierung Münster einen Antrag auf Errichtung und Betrieb eines Lagerplatzes gestellt. Auf Grundlage des beantragten Vorhabens wurde die Umsetzbarkeit i.V.m. dem geplanten Sichtschutzstreifen mit dem Grundstückseigentümer erörtert. Hierbei wurden verschiedene Varianten diskutiert, die das private Bauvorhaben mit dem geplanten öffentlichen Interesse an der Errichtung einer Sichtschutzanlage vereinen.

Ende 2017 / Anfang 2018 verständigten sich beide Parteien auf eine Variante, die unter Berücksichtigung städtischer Tauschflächen das geplante Vorhaben einschließlich der geplanten Sichtschutzanlage uneingeschränkt ermöglicht. Darüber hinaus konnten dem Grundstückseigentümer Flächen angeboten werden, die eine deutliche Aufweitung der bisher bestehenden Engstelle im nördlichen Übergang zum vorhandenen Entsorgungsbetrieb ermöglicht. Die Variante wurde zuvor hinsichtlich ihrer immissionsschutzrechtlichen Umsetzbarkeit durch das Ingenieurbüro Richters + Hüls geprüft.

Zuletzt wurde im Mai 2018 ein Gespräch mit dem Eigentümer der nördlich gelegenen Fläche geführt, in dem konkrete Tauschflächen angeboten wurden und beide Parteien sich darauf verständigten, einen entsprechenden Kaufvertrag zu erstellen. Der Vertragsentwurf wurde im Auftrag der Stadt Ahaus erstellt und den Vertragsbeteiligten im August 2018 zur Verfügung gestellt. Eine Antwort bzgl. des Vertragsentwurfes steht bis heute aus.

Gewährleistung der Errichtung der Sichtschutzanlage

Um die gewünschte Wirkung der Sichtschutzanlage als Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen zu erzielen, ist es erforderlich die gewerbliche Folgenutzung der Bahnanlagen von der Errichtung der Sichtschutzanlage abhängig zu machen. Dies geschieht über eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB.

Die gewerbliche Folgenutzung ist damit zeitlich insofern eingeschränkt, als dass diese erst nach Errichtung der Sichtschutzanlage erfolgen kann. Da die Stadt Ahaus jedoch an einer zügigen Umsetzung der Sichtschutzanlage interessiert ist, dürfte es hier bei entsprechender Mitwirkung der Grundstückseigentümer nicht zu wesentlichen zeitlichen Verzögerungen kommen.

Die Eigentümer der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen, können überdies die Übernahme der Flächen durch die Stadt Ahaus verlangen. Für die Übernahme ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 40 BauGB).

Kosten der Sichtschutzanlage

Die Kosten für die Maßnahmen zur Minimierung visueller Beeinträchtigungen, durch die

1. Errichtung einer begrünten Zaunanlage
2. Bepflanzung des Grünstreifens

trägt die Stadt Ahaus als Veranlasser der Planung.

Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt das Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten Interessen an einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung der erworbenen Grundstücke und dem öffentlichen Interesse dar, die schutzbedürftigen Nutzungen westlich des Plangebiets nicht nur vor immissionsbedingten, sondern auch vor visuellen Beeinträchtigungen zu schützen.

Dem Interesse nach einer städtebaulich geordneten Situation wird durch eine Sichtschutzanlage Rechnung getragen, die sich auf eine Breite von 4 m beschränkt. Diese Breite ist erforderlich, um die ordnungsgemäße Errichtung und Pflege der Anlage zu gewährleisten.

Die Sichtschutzanlage hat zur Folge, dass die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke östlich der Bahngleise eingeschränkt, aber nicht unmöglich gemacht wird. Die vom nördlichen Grundstückseigentümer beabsichtigte Lagernutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen abgesichert. Gleiches gilt für die südlich gelegenen Flächen, wobei hier keine konkreten Nutzungsinteressen bekannt sind. Die gewünschte Befahrbarkeit des nördlichen Grundstücks vom weiter nördlich gelegenen Recyclingunternehmen durch Lkw-Verkehr bleibt auf einer Mindestzufahrtsbreite von 6 m erhalten.

Eine weitere finanzielle Belastung entsteht den Grundstückseigentümern nicht. Die Kosten der Sichtschutzanlage werden von der Stadt Ahaus getragen und die Grundstückseigentümer können die Übernahme der im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächen durch die Stadt Ahaus verlangen.

In ihrer Stellungnahme vom 12.07.2019 im Rahmen der 2. erneuten Behördenbeteiligung erklärt die IHK, dass die bisher vertretenen Bedenken bezüglich der Erforderlichkeit und Dimensionierung der Sichtschutzanlage nicht weiter aufrecht erhalten werden. Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche seien auf ein Mindestmaß beschränkt und stellen aus Sicht der IHK einen tragbaren Kompromiss dar.

Anlage 02.220	Stadtwerke Ahaus GmbH Stellungnahme vom 22.03.2011 und Stellungnahme vom 24.01.2019; Az: Ge-G-P-810-53-19-005 Stellungnahme vom 09.04.2019, Az: Ge-G-P-810-53-19-005
----------------------	--

Abwägungsvorschlag:

220-01: Hinweis auf Hausanschlussleitung im Plangebiet

Der Hinweis auf eine bestehende Hausanschlussleitung für das Haus Schorlemer Straße 1a wird zur Kenntnis genommen.

220-02: Fehlende Aussagen zum Brandschutz

Dem Bedenken, dass die Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zum Brandschutz enthält, wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Begründung:

220-01: Hinweis auf Hausanschlussleitung im Plangebiet

Die Stadtwerke Ahaus GmbH weist darauf hin, dass sich auf dem Grundstück Gemarkung Ahaus, Flur 17, Flurstück 676 Hausanschlussleitungen für das Haus Schorlemer Straße 1a befinden. Diese Hausanschlussleitungen müssen bestehen bleiben. Die Durchführung des Bebauungsplans wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

220-02: Fehlende Aussagen zum Brandschutz in der Begründung

Die Stadtwerke Ahaus GmbH gibt in ihrer Stellungnahme zu Bedenken, dass die Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zum Brandschutz bzw. zur Löschwasserversorgung des Plangebiets enthält.

Die Löschwasserversorgung nach § 3 (2) BHKG (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz) liegt in der Zuständigkeit der Gemeinden. Die Zuständigkeit der Gemeinde ist auf den Grundschutz beschränkt (§ 3 (2) Satz 1 BHKG). In Ahaus ist die Zuständigkeit gemäß § 38 (1) Satz 1 LWG (Landeswassergesetz) auf die Stadtwerke Ahaus übertragen worden. Der Grundschutz wird durch die Stadtwerke Ahaus über die öffentliche Wasserversorgung nach Maßgabe des DVGW Arbeitsblatts W 405² sichergestellt. Die Einzelheiten sind im einschlägigen Konzessionsvertrag geregelt.

Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen (§ 3 (2) Satz 2 BHKG). Die Begründung wird um entsprechende Angaben zur Löschwasserversorgung ergänzt.

² DVGW Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Ausgabe Februar 2008

Anlage 02.225	Thyssengas Stellungnahme vom 21.02.201; Az: ETG-B-I-N/An/Zi0131-TÖB-2011 und Stellungnahme vom 27.12.2018; Az: N-L-D/An 2018-TÖB-1529
----------------------	---

Abwägungsvorschlag:

225-01: Gasfernleitung am südlichen Rand des Plangebietes

Der Hinweis auf eine am südlichen Rand des Plangebietes befindliche Gasfernleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Gasfernleitung wird als sonstige Darstellung im Bebauungsplan aufgenommen.

225-02: Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Thyssengas GmbH

Der Anregung, für die Gasfernleitung L07350 im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Begründung:

225-01: Gasfernleitung am südlichen Rand des Plangebietes

Die Thyssengas GmbH weist darauf hin, dass am südlichen Rand des Plangebiets im Straßenraum der Schorlemer Straße die Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH verläuft. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 6,0m (3,0m links und rechts der Leitungssachse), in dem bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich; sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht gestattet.

Die Thyssengas GmbH weist darauf hin, dass alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen sind.

Die Gasfernleitung L07350 ist unterirdisch im Straßenraum der Schorlemer Straße verlegt. Nach den vorliegenden Bestandsplänen liegen sowohl die Leitung als auch der Schutzstreifen außerhalb des Plangebiets. Die Leitung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Die Lage der Gasfernleitung wird als sonstige Darstellung im Bebauungsplan aufgenommen.

225-02: Darstellung eines Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH

Die Thyssengas GmbH regt an, im Bebauungsplan für die Gasfernleitung L07350 einschließlich des dazugehörigen Schutzstreifens ein Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH darzustellen.

Aufgrund der Lage der Gasfernleitung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann die Darstellung eines Leitungsrechts zugunsten der Thyssengas GmbH nicht berücksichtigt werden.

Anlage 02.227	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West PTI 15 (Festnetz) Stellungnahme vom 23.02.2011 und Stellungnahme vom 07.01.2019; Az: AD-2019-1454
----------------------	---

Abwägungsvorschlag:

227-01: Hinweis auf Telekommunikationslinien im Plangebiet

Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationslinien im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Telekommunikationslinien wird als sonstige Darstellung im Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

227-01: Hinweis auf Telekommunikationslinien im Plangebiet

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Telekommunikationslinien befinden, welche die vorhandene Bebauung versorgen.

Es wird darum gebeten, dass der Bestand und der Betrieb der in Rede stehenden Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Konkrete Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, so dass eine Veränderung oder Verlegung vermieden werden kann. Vor Beginn solcher Baumaßnahmen hat der Bauausführende sich über die Lage der Telekommunikationslinien zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Lage der Telekommunikationslinie wird im Bebauungsplan als sonstige Darstellung aufgenommen.

Anlage 02.236	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region West Kompetenzteam Baurecht Stellungnahme vom 28.04.2011; Az: FRI-Köl-I Sh TöB-Köl-11-6064(10025) Stellungnahme vom 24.04.2019; Az: CS.R-W-L(A) Im TÖB-KÖL-19-50347
----------------------	--

Abwägungsvorschlag:

236-01: Rücksichtnahme auf angrenzenden Kabeltrog und Altleitungen bei Anpflanzungen bzw. Tiefbauarbeiten

Die Hinweise zur Rücksichtnahme auf angrenzenden Kabeltrog sowie mögliche Altleitungen bei Anpflanzungen bzw. Tiefbauarbeiten wird zur Kenntnis genommen.

236-02: Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Der Hinweis, dass gegenüber der DB AG keine Entschädigungsansprüche bzgl. Immissionen aus dem bestehenden Bahnbetrieb geltend gemacht werden können, wird zur Kenntnis genommen.

236-03: Beteiligung der DB Netz AG bei Bauvorhaben zur Bahntrasse

- *Kein Beschluss erforderlich* -

236-04: Bebaubarkeit der gewidmeten Flächen erst nach Freistellung gem. § 23 AEG

Der Hinweis, dass die Festsetzungen des Beiblatts 1 des Bebauungsplans erst in Kraft treten, wenn die Flächen für Bahnanlagen nach § 23 AEG freigestellt worden sind, wird zur Kenntnis genommen.

236-05: Hinweise zur Planung konkreter Bauvorhaben

- *Kein Beschluss erforderlich* -

Begründung:

236-01: Rücksichtnahme auf angrenzenden Kabeltrog und Altleitungen bei Anpflanzungen bzw. Tiefbauarbeiten

Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 28.04.2011 darauf hin, dass Anpflanzungen von Bäumen in unmittelbarer Nähe des östlich der Bahn verlaufenden Kabeltrogs zu unterlassen sind bzw. im Einzelfall abzustimmen sind. Darüber hinaus sind bei Tiefbauarbeiten auf mögliche Altkabel im Erdreich acht zu geben.

Der in Rede stehende Kabeltrog verläuft in etwa 1 m Entfernung parallel zur Grundstücksgrenze. Die geplante Baumreihe wiederum hält einen Abstand zu beiden Grundstücksgrenzen von 2 m. Der Abstand berücksichtigt den nach Nachbarrecht NRW erforderlichen Abstand zur Nachbargrenze von 2,0 m bei nicht stark wachsenden Bäumen.

Im Rahmen der Planung halten die Bäume insgesamt einen Abstand von ca. 3 m von dem auf dem Bahngelände befindlichen Kabeltrog ein. Eine Beschädigung durch Wurzeln ist aufgrund dieses Abstandes nicht zu erwarten.

Die Lage und Ausführung der Anpflanzungen ist im Detail mit der DB Netz AG abzustimmen. Hier kann durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen der Gleisanlagen dauerhaft auszuschließen sind.

Der Hinweis auf mögliche Altkabel wird zur Kenntnis genommen.

236-02: Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2019 darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und den Erhalt der Betriebsanlagen Immissionen entstehen, die sich auf die im Plangebiet liegenden Flächen auswirken können. Entschädigungsansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Anlage darstellt, die per Planfeststellung gesichert ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht angrenzend zu den Flächen der DB AG die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 (1) BauNVO). Nach der Eigenart des Baugebietes sind hinsichtlich der geringen Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in einem Gewerbegebiet keine immissionsbedingten Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes zu erwarten.

236-03: Beteiligung der DB Netz AG bei Bauvorhaben zur Bahntrasse

Die DB Services Immobilien GmbH bittet in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2019 um die Beteiligung bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse. Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im Eigentum der DB AG befindlichen Grundstücksflächen. Konkrete Bauvorhaben an der Bahntrasse sind hieraus nicht ableitbar. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben obliegt es der zuständigen Baugenehmigungsbehörde die DB AG im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

236-04: Bebaubarkeit der gewidmeten Flächen erst nach Freistellung gem. § 23 AEG

Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2019 darauf hin, dass die im Beiblatt 1 des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen erst in Kraft treten, wenn die Flächen für Bahnanlagen gem. § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende bedingte Festsetzung (siehe Text Nr. 10).

236-05: Hinweise zur Planung konkreter Bauvorhaben

Die DB Services Immobilien GmbH bittet in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2019 um Berücksichtigung folgender Punkte bei weiteren Planungen:

- „DB Flächen dürfen nicht überplant werden,
- Die Tiefe von Ausschachtungen für Fundamente etc. müssen außerhalb des Druckbereichs der Eisenbahnverkehrslasten liegen.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO, § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.“

Flächen im Eigentum der DB AG liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass eine Überplanung von DB Flächen nicht vorliegt.

Anlage 02.240	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Stellungnahme vom 03.2001; Az: West1_G_015_11_a und Stellungnahme vom 28.01.2019; Az: 45-60-00 /K-III-114-19 Stellungnahme vom 03.04.2019; Az: 45-60-00 /K-III-464-19
----------------------	--

Abwägungsvorschlag:

240-01: Beteiligung der Wehrverwaltung, soweit die Höhe baulicher Anlagen 20 bzw. 30 m überschreitet

Der Anregung, im Bebauungsplan eine Festsetzung zu treffen, die die Beteiligung der Wehrverwaltung regelt, sofern die Höhe baulicher Anlagen 20 bzw. 30 m überschreitet – auch soweit sie untergeordnete Gebäudeteile betrifft –, wird nicht gefolgt.

Begründung:

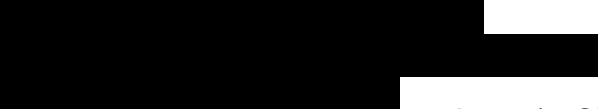
240-01: Beteiligung der Wehrverwaltung, soweit die Höhe baulicher Anlagen 20 bzw. 30 m überschreitet

Die Wehrverwaltung bittet um Beteiligung, soweit die Höhe baulicher Anlagen 20 m (Stellungnahme vom März 2001) bzw. 30 m (Stellungnahmen vom 28.01. und 03.04.2019) überschreitet. Gründe werden nicht genannt.

Der Bebauungsplan enthält Baugrenzen, die die vorhandene Bebauung im Gewerbegebiet planungsrechtlich absichern. Aufgrund der Nutzungen sind bauliche Anlagen mit einer Höhe über 20 m nicht zu erwarten.

Die Höhe baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ist nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Textliche Festsetzung Nr. 03) auf eine Höhe von maximal 10,50 m bezogen auf den Unteren Bezugspunkt beschränkt. Ausnahmen hiervon sind nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Festsetzungen ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 20 m nicht zu erwarten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Anlage 501	 Stellungnahmen vom 18.05.2011, Az: 17/10CH und Stellungnahme vom 07.01.2019; Az: AD-2019-1454
-------------------	--

Abwägungsvorschlag:

501-01: Ausweisung eines Industriegebietes statt eines Gewerbegebietes

Der Anregung, statt eines Gewerbegebietes ein Industriegebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt.

502-02: Unzureichende überbaubare Grundstücksgrenzen

- siehe Beschlussvorschlag zu Anregungsnummer 212-02 (Anlage 02.212) -

501-03: Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch die Festsetzungen nicht gewahrt

- siehe Beschlussvorschlag zu Anregungsnummer 212-03 (Anlage 02.212) -

501-04: Unzureichende Berücksichtigung privater Belange bei der Festsetzung öffentlicher Grünflächen

- siehe Beschlussvorschlag zu Anregungsnummer 212-04 (Anlage 02.212) -

501-05: Öffentliche Grünfläche mit geplanter Sichtschutzanlage entspricht nicht den Anforderungen der DB

Dem Bedenken, dass die geplante Sichtschutzanlage nicht den Anforderungen der Deutschen Bahn an eine geeignete Einfriedung genügt, wird nicht gefolgt.

Begründung:

501-01: Ausweisung eines Industrie- statt eines Gewerbegebietes

Die Einwenderin regt in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2011 an, auf eine Ausweisung eines Gewerbegebietes zu verzichten und stattdessen im Bebauungsplan ein Industriegebiet darzustellen. Die Einwenderin betreibt nördlich des Plangebiets einen Recycling- und Entsorgungsbetrieb und beabsichtigt diesen auf Flächen innerhalb des Plangebiets zu erweitern. Sie führt an, dass der Betrieb bauplanungsrechtlich auf die Darstellung eines Industriegebietes angewiesen sei.

Gewerbegebiete dienen der vorwiegenden Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe, während Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetriebe dienen und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das Plangebiet befindet sich im näheren Umfeld zu Wohn- und Dienstleistungsgebieten; dies betrifft die Wohnbebauung an der Parallelstraße (Bebauungsplan Nr. 13 Teil 2 – Bahnhofstraße-Ost Schloßstraße-Scheelenkamp) sowie die Wohn- und Dienstleistungsbebauung im Jutequartier (Bebauungsplan Nr. 13 Teil 1 – Bahnhofstraße-Ost Jutequartier). Der Abstand zwischen dem Plangebiet und den in den jeweiligen Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen liegt überwiegend unter 100 m.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung eines städtebaulich geordneten Übergangs zwischen dem neu zu gestaltenden Bahnhofsumfeld und den Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Parallelstraße auf der einen Seite sowie dem östlich der Bahngleise gelegenen Gewerbegebiet auf der anderen Seite.

Zugleich berücksichtigt der Bebauungsplan die privaten Interessen einer gewerblichen Nutzung der unmittelbar östlich der Bahngleise gelegenen Grundstücke, die von der Deutschen Bahn an private Grundstückseigentümer verkauft wurden, insoweit, als dies für das Plangebiet bzw. die Umgebung keine unzumutbaren Störungen und Belästigungen hervorruft.

Das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die westlich der Bahngleise gelegenen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie an den Bahnhof selber, lassen u.a. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 2 (1) (BImSchG) erwarten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen und dem dadurch zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen östlich der Bahngleise nur in Form von nicht erheblich belästigenden Nutzungen, wie sie dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechen, möglich. Die Darstellung eines Industriegebietes würde hier einen „Etikettenschwindel“ darstellen, da industriegebietstypische Betriebe aufgrund ihres störenden Charakters i.d.R. nicht angesiedelt werden könnten und die Wahrung des Gebietscharakters von vornherein ausgeschlossen wäre.

Ein Recycling- und Entsorgungsbetrieb stellt aufgrund der typischerweise stattfindenden Art und Weise der Betriebsvorgänge sowie der zum Einsatz kommenden Maschinen eine industriegebietstypische Nutzung dar, die geeignet ist, den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes zu stören (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27. November 2009 – 8 B 1549/09.AK -). Die Tatsache, dass der Betrieb einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf und Betriebe dieser Art und Größenordnung nach dem Abstandserlass NRW einen Mindestabstand zu Wohngebieten von 300 bzw. 500 m erfordern, bekräftigen die Annahme, dass es sich hier um eine industriegebietstypische Nutzung handelt.

Bei Vorhaben, die im Zusammenhang mit einem Recycling- und Entsorgungsbetrieb stehen, muss typischerweise davon ausgegangen werden, dass diese der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht entsprechen. Widerspricht jedoch das Vorhaben dieser typisierenden Betrachtung und lässt nachweislich keine erheblichen Störungen erwarten, so kann dieses Vorhaben gleichwohl im Gewerbegebiet zulässig sein.

„Die Zulässigkeit von Nutzungen in den einzelnen Baugebieten hängt insbesondere von deren Immissionsverträglichkeit ab. Ein an sich nicht gebietstypisches Vorhaben kann allerdings dann gebietsverträglich sein, wenn es in der Weise atypisch ist, dass es nach seiner Art und Betriebsweise von vornherein keine Störungen befürchten lässt und damit die Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist.“

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27. November 2009 – 8 B 1549/09.AK -

Der Anregung, statt eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan ein Industriegebiet festzusetzen kann nicht gefolgt werden, da aufgrund der direkten Nähe des Plangebietes zu schutzbedürftigen Nutzung die Unterbringung vorwiegend störender Betriebe, wie sie den Gebietscharakter eines Industriegebietes ausmachen, nicht erlaubt. Der von der Einwenderin betriebene Recycling- und Entsorgungsbetrieb ist bei typisierender Betrachtung als ein solch störender, industriegebietstypischer Betrieb zu betrachten, der i.d.R. in einem Gewerbegebiet unzulässig sein dürfte. Eine Erweiterung des in Rede stehenden Betriebs im Plangebiet ist jedoch insofern möglich, als von ihr dauerhaft keine Störungen zu erwarten sind und die Gebietsverträglichkeit mit einem Gewerbegebiet dauerhaft sichergestellt ist. Inwiefern das Vorhaben diesen Anforderungen entspricht, ist im Genehmigungsverfahren zu klären.

501-02: Unzureichende überbaubare Grundstücksgrenzen

- siehe Begründung zu Anlegungsnummer 212-02 (Anlage 02.212) -

501-03: Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch die Festsetzungen nicht gewahrt

- siehe Begründung zu Anlegungsnummer 212-03 (Anlage 02.212) -

501-04: Unzureichende Berücksichtigung privater Belange bei der Festsetzung öffentlicher Grünflächen

- siehe Begründung zu Anlegungsnummer 212-04 (Anlage 02.212) –

501-05: Öffentliche Grünfläche mit geplanter Sichtschutzanlage entspricht nicht den Anforderungen der DB

Die Einwenderin erhebt Bedenken bzgl. der Ausgestaltung der geplanten Sichtschutzanlage. Sie führt an, dass diese nicht den Anforderungen der Deutschen Bahn an eine Grundstückseinfriedung entspricht, wie sie im Rahmen

1. des Grundstückskaufvertrages der Deutschen Bahn mit der Einwenderin
2. einer Stellungnahme im Zusammenhang mit einem Antrag nach BImSchG

formuliert wurden.

Die DB Netz AG hat Ende 2009 die brachliegenden Bahnflächen östlich der Gleisanlagen, an private Grundstückseigentümer, u.a. an die Einwenderin, veräußert. Im Rahmen des Kaufvertrages sind Einzelheiten zur Errichtung einer Einfriedung entlang der Grenze der privaten Grundstücke zu den Bahnflächen enthalten:

„Der Käufer ist darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte nicht gestattet ist. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand innerhalb von 4 Wochen nach Beurkundung des Vertrages auf allen Seiten (...) mit einer Einfriedung zu versehen, diese dauernd in ordnungsgemäßen Zustand zu unterhalten (...) und – wenn erforderlich – zu erneuern. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Käufer. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände des Verkäufers und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern.“

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht befriedet.

Die Einwenderin hat am 15. Februar 2016 für sein Grundstück bei der Bezirksregierung Münster einen Antrag auf Errichtung und Betrieb eines Lagerplatzes gestellt. Im Rahmen dieses Antrages gem. § 4 BImSchG hat die Deutsche Bahn am 28.04.2016 eine Stellungnahme abgegeben. In der Stellungnahme wird u.a. folgendes ausgeführt:

„Das Grundstück ist zur Bahnseite einzufrieden, möglichst als Sichtschutz. Da mit Fahrzeugen rangiert wird, ist die Einfriedung mit einer Leitplanke gegen unbeabsichtigtes Befahren des Bahngeländes zusätzlich zu sichern. (...)

Das Betreten der Bahnanlagen ist untersagt. Auch dürfen dort keine Geräte oder Materialien gelagert werden. (...)

Anpflanzungen von Bäumen in unmittelbarer Nähe des östl. der Bahn verlaufenden Kabeltrogs sind zu unterlassen, bzw. im Einzelfall mit der DB Netz AG abzustimmen. Bei allen Tiefbauarbeiten (auch Pflanzungen) ist mit besonderer Vorsicht vorzugehen, da die Lage möglicher „Altkabel“ im Erdreich unbekannt ist.“

Die von der Bahn angeführten Anforderungen an eine Grundstückseinfriedung berücksichtigen hier das Heranrücken eines gewerblich genutzten Grundstücks bis unmittelbar an die Grenze zu den westlich gelegenen Bahnflächen, u.a. zu dem in ca. 1 m Abstand zur Grund-

stücksgrenze verlaufendem Kabeltrog. Zusammenfassend lassen sich folgende Zielsetzungen feststellen:

1. Errichtung eine Einfriedung als gleichzeitiger Sichtschutzes zur Bahnseite
2. Absicherung des Sichtschutzes gegen die gewerbliche Nutzung vor Durchbrechen, Beschädigung (Befahren, Rangieren)
3. Verbot des Betretens der Bahnanlagen sowie des Abstellens von Geräten oder Materialien
4. Schutz des Kabeltrogs vor Beschädigungen z.B. durch Bepflanzung

Die vorgenannten Zielsetzungen werden von der Sichtschutzanlage, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist berücksichtigt:

1. Durch die Umsetzung der Sichtschutzanlage wird zwischen Bahnanlagen und gewerblich genutztem Grundstück eine Einfriedung errichtet, die zugleich die Funktion eines Sichtschutzes erfüllt.
2. Die Sichtschutzanlage erfordert eine 4 m breite öffentliche Grünfläche zwischen den gewerblichen genutzten Flächen und den Bahnanlagen. Selbst bei Beschädigung oder Durchbrechen des Sichtschutzaunes sind aufgrund des Abstandes zu den Gleisanlagen keine negativen Einwirkungen auf dieselben zu erwarten. Eine zusätzliche Barriere stellt die hinter dem Sichtschutzaun anzupflanzende Baumreihe dar.


Sofern erforderlich, kann eine zusätzliche Absicherung der Sichtschutzanlage vor Durchbrechen bzw. Beschädigung durch die davor stattfindende gewerbliche Nutzung durch den Verursacher, also dem Inhaber des Gewerbebetriebs vorgesehen werden.

3. Durch die geschlossene Sichtschutzanlage wird das widerrechtliche Betreten bzw. Abstellen von Geräten oder Materialien dauerhaft verhindert. Die Flächen der öffentlichen Grünfläche zwischen Sichtschutzaun und Bahnflächen werden ausschließlich zur Pflege des Sichtschutzauns bzw. der Baumreihe betreten. Die Flächen sind so dimensioniert, dass ein Befahren bzw. Betreten der Bahnflächen nicht erforderlich ist.
4. die geplante Baumreihe hält einen Abstand zu beiden Grundstücksgrenzen von 2 m. Der Abstand berücksichtigt den nach Nachbarrecht NRW erforderlichen Abstand zur Nachbargrenze von 2,0 m bei nicht stark wachsenden Bäumen.

Die Bäume halten insgesamt einen Abstand von ca. 3 m von dem auf dem Bahngelände befindlichen Kabeltrog ein. Eine Beschädigung durch Wurzeln ist aufgrund dieses Abstandes nicht zu erwarten.

Die Lage und Ausführung der Anpflanzungen ist im Detail mit der DB Netz AG abzustimmen. Hier kann durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen der Gleisanlagen dauerhaft auszuschließen sind.

Die Kosten für die Errichtung der Sichtschutzanlage trägt die Stadt Ahaus als Verursacher der Planung.

Anlage 502	 Stellungnahme vom 01.02.2019, Az: 178/19CH
-------------------	--

Abwägungsvorschlag:

502-01: Unzureichende überbaubare Grundstücksgrenzen

- siehe Beschlussvorschlag zu Anregungsnummer 212-02 (Anlage 02.212) -

502-02: Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch die Festsetzungen nicht gewahrt

- siehe Beschlussvorschlag zu Anregungsnummer 212-03 (Anlage 02.212) -

502-03: Unzureichende Berücksichtigung privater Belange bei der Festsetzung öffentlicher Grünflächen

- siehe Beschlussvorschlag zu Anregungsnummer 212-04 (Anlage 02.212) -

502-04: Öffentliche Grünfläche mit geplanter Sichtschutzanlage entspricht nicht den Anforderungen der DB

- siehe Beschlussvorschlag zu Anregungsnummer 501-05 (Anlage 02.501) -

Begründung:

502-01: Unzureichende überbaubare Grundstücksgrenzen

- siehe Begründung zu Anregungsnummer 212-02 (Anlage 02.212) -

502-02: Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch die Festsetzungen nicht gewahrt


- siehe Begründung zu Anregungsnummer 212-03 (Anlage 02.212) -

502-03: Unzureichende Berücksichtigung privater Belange bei der Festsetzung öffentlicher Grünflächen

- siehe Begründung zu Anregungsnummer 212-04 (Anlage 02.212) –

502-04: Öffentliche Grünfläche mit geplanter Sichtschutzanlage entspricht nicht den Anforderungen der DB

- siehe Begründung zu Anregungsnummer 501-05 (Anlage 02.501) –

Anlage 503	 Stellungnahme vom 18.04.2019; Az: UPG/JS
-------------------	--

Abwägungsvorschlag:

503-01: Erweiterungsabsichten auf dem Grundstück Industriestraße 13

Der Anregung, die Erweiterungsabsichten auf dem Grundstück Industriestraße 13 durch Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abzusichern, wird gefolgt.

503-02: Auswirkungen einer Zusammenlegung der Flurstücke auf die Veränderungssperre

- Kein Beschluss erforderlich -

Begründung:

503-01: Erweiterungsabsichten auf dem Grundstück Industriestraße 13

Die Einwenderin ist Eigentümerin der Flächen Gemarkung Ahaus, Flur 17, Flurstücke 206 und 647. Die in Rede stehenden Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und grenzen unmittelbar an das Grundstück Industriestraße 13.

In ihrer Stellungnahme vom 18.04.2019 im Rahmen der 1. erneuten Offenlage weist die Einwenderin darauf hin, dass für die Nutzungen auf dem Grundstück Industriestraße 13 - 19 Erweiterungsabsichten bestehen, welche die o.g. Flurstücke betreffen. Der Stellungnahme sind Bauantragsunterlagen im Entwurf aus dem Jahre 2013 beigefügt, die eine Verlängerung des Gebäudekörpers Industriestraße 13 um ca. 18 m und einer Höhe von ca. 5,60 m vorsehen. Die Verlängerung erstreckt sich bis auf die Flurstücke 206 und 647. Der Bauantrag wurde nicht eingereicht.

Ziel des Bebauungsplans im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist die Schaffung eines städtebaulich geordneten Übergangs zwischen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen an der Bahnhofstraße bzw. dem Bahnhofsumfeld sowie dem Gewerbegebiet östlich der Bahnanlagen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll folgende städtebauliche Struktur erzielt werden:

- Ansiedlung gewerblich genutzter Gebäude entlang der Erschließungsstraße Ridderstraße
- Visueller Sichtschutz entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch eine 4 m breite öffentliche Grünfläche mit begrünter Zaunanlage und vorgelagerter Baumreihe.
- Ansiedlung nicht störender oder visuell beeinträchtigender Nutzungen zwischen den gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Ridderstraße im Westen und der Sichtschutzanlage im Osten.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanentwurfs der 1. erneuten Offenlage gliedern das Baugebiet in zwei Teile, für die die Art der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt ist:

- Die überbaubaren Grundstücksgrenzen an der östlichen Plangebietsgrenze umfassen die vorhandene Bebauung. Hier sind die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO uneingeschränkt zulässig.
- In den GE1-gegliederten Teilen des Bebauungsplans, zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Ridderstraße sowie der öffentlichen Grünfläche, wird die Art der zulässigen Nutzung auf Lagerplätze beschränkt.

Die o.g. Flurstücke 206 und 647 befinden sich in den GE1-gegliederten Teilen des Bebauungsplanentwurfs, in denen die Art der Nutzung auf Lagerplätze beschränkt ist. Erweiterungsabsichten in Form von Hochbauten wären somit unzulässig. Die Einwanderin regt daher an, die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend anzupassen, so dass eine Erweiterung der Bestandsgebäude nach Westen möglich bleibt.

Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich der geäußerten Erweiterungsabsichten, kann nur soweit erfolgen, als dieses dem Ziel der Ansiedlung visuell nicht beeinträchtigender Nutzungen zwischen der Ridderstraße und der Sichtschutzanlage noch entspricht. Die visuelle Beeinträchtigung ist dabei zu messen an der Entfernung der geplanten Bebauung zum Bahnhofsumfeld bzw. zum Wohn- und Dienstleistungsgebiet Jutequartier sowie der Höhe der Bebauung.

Vor dem Hintergrund der geäußerten Erweiterungsabsichten werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

- die überbaubaren Grundstücksflächen der GE1-gegliederten Teile des Gewerbegebietes beginnen in einem Abstand von 3 m zur geplanten Sichtschutzanlage.

In den GE1-gegliederten Bereichen

- ist die Höhe baulicher Anlagen auf 2,50 m begrenzt,
- ist die Art der Nutzung auf Lagerplätze beschränkt.

Die Gliederung nach der Art der Nutzung ist erforderlich, um den privaten Interessen an einer gewerblichen Nutzung dieser Flächen als Lagerplatz zu begegnen. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen stellt sicher, dass die Nutzungen in ihrer Höhe die Sichtschutzanlage nicht überragen.

- die überbaubaren Grundstücksflächen der GE2-gegliederten Teile des Gewerbegebietes befinden sich an der östlichen Plangebietsgrenze. Die überbaubaren Flächen bieten den Betrieben im vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriegebiet entlang der Ridderstraße die Möglichkeit, bauliche Anlagen in begrenztem Maße in das Plangebiet hinein zu errichten bzw. zu erweitern:

- In den GE2-gegliederten Bereichen ist die Höhe baulicher Anlagen auf 7,60 m begrenzt.

Diese Höhe orientiert sich an der das Plangebiet prägenden Bebauung des Grundstücks Ridderstraße 21-25. Die sich parallel zu den Bahngleisen erstreckende Produktionshalle weist – bis auf einen in westlicher Richtung hervorspringenden Gebäudeteil - eine Höhe von ca. 7,60 m auf. Mit einer Gesamthöhe von 7,60 m ist die Errichtung von Produktions- bzw. Lagerhallen mit einer Raumhöhe von mindestens 6 m möglich. Die Gebäudehöhe ist über den geplanten Sichtschutzzaun wahrnehmbar. Aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhen, dem Abstand zum Auge des Betrachters sowie den geplanten Baumpflanzungen mit einer zu erwartenden Höhe von 4-6 m werden die visuellen Beeinträchtigungen auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt.

- Der Abstand der GE2-gegliederten Bereiche zur Sichtschutzanlage wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt:

Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs werden keine GE2-gegliederten Bereiche ausgewiesen. Hier sind die Nähe des Bahnhofs und die Sensibilität gegenüber visuellen Beeinträchtigungen ausschlaggebend.

Beginnend mit der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Ridderstraße 21-25 verläuft die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 30 m zur Sichtschutzanlage. Dieser Abstand orientiert sich an der vorhandenen, räumlich prägenden Bebauung auf dem Grundstück Ridderstraße 21-25, wobei der in westlicher Richtung ausgerichtete Vorbau aufgrund seiner atypischen Lage und Höhe hiervon unberücksichtigt bleibt.

Im südlichen Teil des Plangebiets rücken die überbaubaren Flächen der GE2-gegliederten Bereiche aufgrund der weiteren Entfernung zum Bahnhofsumfeld auf einen Abstand von 25 m an die Sichtschutzanlage heran.

- Die überbaubaren Flächen der GE3-gegliederten Bereiche umfassen die bestehenden Gebäudeteile, die nicht von den GE2-gegliederten Bereichen erfasst werden. Die GE3-gegliederten Bereiche dienen somit ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind geeignet, die Interessen der im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer an einer gewerblichen Nutzung ihrer Grundstücke bzw. der Erweiterung der vorhandenen Nutzungen mit dem städtebaulichen Ziel, die visuellen Beeinträchtigungen auf das Bahnhofsumfeld sowie die Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Parallelstraße, zu vereinbaren.

503-02: Auswirkungen einer Zusammenlegung der Flurstücke auf die Veränderungssperre

Die Einwenderin weist darauf hin, dass das Grundstück der Einwenderin derzeit aus mehreren einzelnen Flurstücken besteht und die Absicht besteht, diese Flurstücke zu drei Flurstücken zusammen zu fassen. Die Einwenderin äußert die Sorge, dass durch die Zusammenlegung der Flurstücke sich der Geltungsbereich der Veränderungssperre entsprechend vergrößert.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 27 – Bahnhof Ahaus – ergibt sich aus § 1 (Räumlicher Geltungsbereich) der Veränderungssperre. Hier sind die betroffenen Flurstücke zum Zeitpunkt der Aufstellung der Veränderungssperre gelistet sowie der räumliche Geltungsbereich im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist damit eindeutig definiert. Änderungen der Flurstücksgrenzen haben keine Auswirkungen auf den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre.