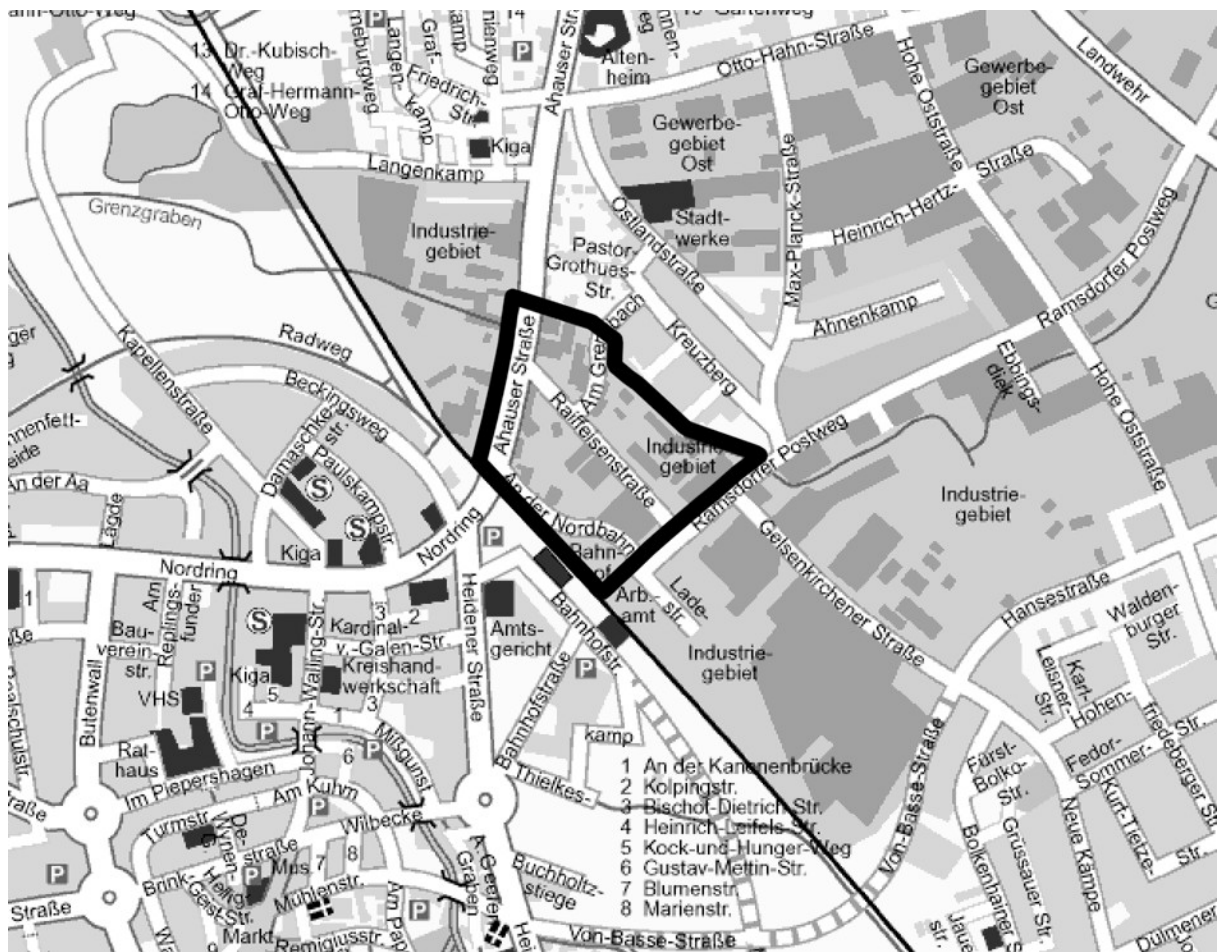


Stadt Borken Bebauungsplan GE 8 (Raiffeisenstraße)

1. Änderung



Begründung
gemäß
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 9,85 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Bahnhofsgeländes in den Stadtteilen Borken und Gemen. Für den Bereich besteht seit 1980 der Bebauungsplan GE 8 (Raiffeisenstraße), der 2006 neu aufgestellt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Nordwesten durch die Ahauser Straße,
- im Nordosten durch den Verlauf des Beckingsbaches und die nördlich daran angrenzenden Wohngrundstücke des Quartiers „Kreuzberg“,
- im Südosten durch den Ramsdorfer Postweg und
- im Südwesten durch den inzwischen in seinen Ausmaßen reduzierten Bahnkörper des Bahnhofsgeländes Borken.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Dabei werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung Borken, Flur 12, Flurstücke 48 (teilw.), 398, 462, 489, 490, 491, 492, 493 (teilw.), 495 (teilw.), 496 (teilw.), 515;

Gemarkung Borken, Flur 18, Flurstücke 9, 18, 93, 94, 227, 237 (teilw.), 240, 280, 281, 310, 319, 320, 323, 324, 325; 326, 327, 328, 329, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337 (teilw.), 339, 341;

Gemarkung Gemen, Flur 3, Flurstücke 925 (teilw.), 963, 1274, 1275, 1276, 1278, 1303, 1304, 2347, 2349, 2559 und 2598 (Katasterstand 2004).

Da es sich ausschließlich um textliche Ergänzungen handelt, wird auf eine Neuzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 beschlossen, den Bebauungsplan GE 8 (Raiffeisenstraße) im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB zu ändern (1. Änderung).

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde, auch unter der Berücksichtigung, dass es sich bei der Änderung nur um eine textliche Ergänzung handelt, geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und das Bebauungsplanänderungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgt nicht.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 (1) Satz 1 und 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Borken daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird somit abgesehen. § 4c BauGB findet keine Anwendung.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

3. Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet „Raiffeisenstraße“ liegt im Bereich der Ahauser Straße, des Ramsdorfer Postweges und des Bahnhofsgeländes.

Vor dem Hintergrund dieser Lagegunst ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Nach- bzw. Umnutzungen vorhandener Gewerbeobjekte übermäßig große und weithin sichtbare Werbeanlagen errichtet werden (vgl. Werbeanlage im Gewerbegebiet BO 69 „Nordring/ B 70“).

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat im Jahre 2008 beschlossen, dass auch in Gewerbegebiets-Bebauungsplänen Regelungen bei der Anlage von Werbeanlagen aufgenommen werden sollen (erstmalig im Bebauungsplan BO 40 „Nordring“).

Um eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine unangemessene Dimensionierung dieser auch am Gewerbestandort Raiffeisenstraße verhindern zu können, sind ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, da der Bebauungsplan GE 8 (Raiffeisenstraße) derzeit noch nicht über ein entsprechendes Steuer- und Regelungsinstrumentarium verfügt.

Werbeanlagen größeren Ausmaßes werden allgemein als störend empfunden, da sie auch wegen der Beleuchtung besonders in den Abend- und Nachtstunden eine unverträgliche städtebauliche Dominanz darstellen.

Das Bedürfnis nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als dass Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, Stadtbildpflege dagegen „aus dem Rahmen fallende“ Gestaltungselemente vermeiden möchte.

Mit Mindestregelungen soll daher vermittelnd eingegriffen werden. Alle Festsetzungen zu den Maßen und Anbringungsorten von Werbeanlagen sollen der allgemeinen Tendenz zu größerer und auffälliger Werbung entgegenwirken mit dem Ziel, eine Überprägung dieser bedeutenden Einfallstraße durch Werbeanlagen zu vermeiden. Die folgenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen zielen daher auf Lösungen ab, die die Dominanz von Werbeanlagen verhindern und trotzdem den Werbezweck in gleicher Weise erreichen.

4. Änderungen

Der Bebauungsplan wird um bauordnungsrechtliche Vorschriften, die Mindestfestsetzungen zu möglichen Werbeanlagen enthalten, ergänzt (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 bzw. § 13 BauO NRW):

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

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

Da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

5. Natur und Landschaft

Durch diese Änderung werden keine Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft vorbereitet, da der Bebauungsplan GE 8 (Raiffeisenstraße) lediglich zur Beschränkung der Dimensionierung von Werbeanlagen um bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der in Kapitel 4 genannten Mindestfestsetzungen ergänzt wird.

Mit den genannten geänderten Festsetzungen gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Das nächste Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäische Vogelschutzgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 10 km.

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild werden durch die Planänderung nicht berührt, ebenso die Belange des Artenschutzes. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden die Schutzziele zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Regenerationsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist in diesem Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich (s. Kap. 2).

Die Möglichkeit, dass erhebliche und nachteilige Auswirkungen von der Planung auf die Umwelt ausgehen, besteht nicht.

Borken, 25.05.2011

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung