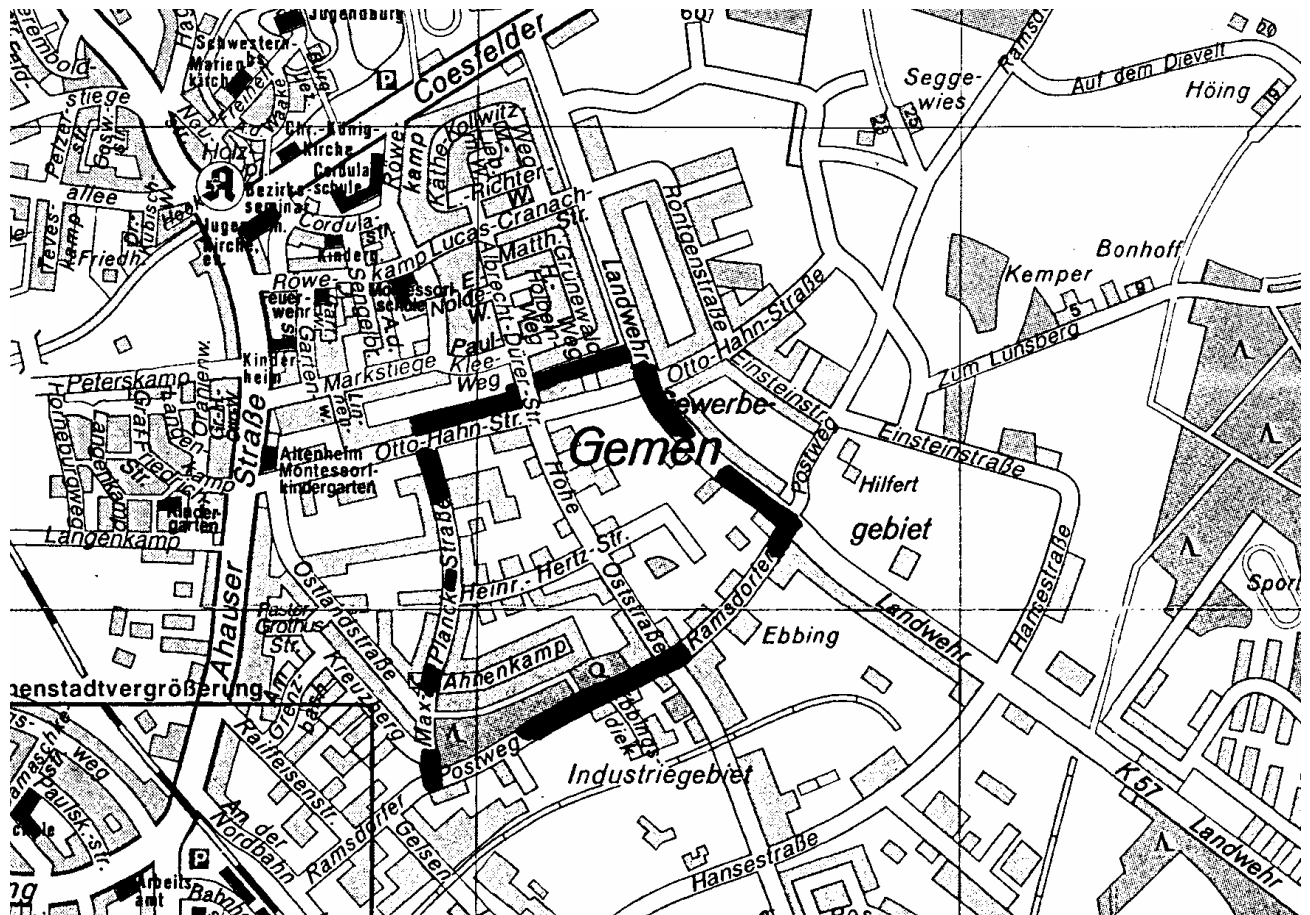


# Stadt Borken

## Bebauungsplan GE 15

### Nielandskamp



## 1. Änderung

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet GE 15 ist Bestandteil des „Gewerbegebietes - Ost“ und wird begrenzt durch folgende Straßen:

Landwehr, Ramsdorfer Postweg, Max-Planck-Straße und Otto-Hahn-Straße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan eingetragen. Im Einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke erfasst:

Gemarkung Gemen,

Flur 3, Flurstücke: 133, 178, 180, 181, 185 – 187, 199, 201, 202, 204, 207 – 209, 493 – 496, 606, 753, 917, 993, 1006, 1008, 1054, - 1056, 1060, 1062, 1149, 1162 teilw., 1163, 1198, 1222, 1224, 1233, 1267, 1307, 1351, 1360, 1375, 1376, 1386, 1391, 1392, 1398, 1419, 1424, 1427, 1435, 1456, 1466, 1476, 1502, 1505, 1509 – 1511, 1513, 1514, 1605, 1608, 1609, 1641 – 1643, 1646, 1651 – 1653, 1659, 1660, 1666, 1667, 1729, 1730, 1748, 1782, 1811, 1812, 1831, 1870, 1872, 1873, 1878, 2081, 2097, 2107, 2111, 2113, 2115, 2116, 2119, 2122 – 2124, 2156 – 2159, 2160 teilw., 2162 teilw., 2167, 2168, 2173, 2174, 2176, 2177, 2179 – 2181, 2193 – 2195, 2197 – 2201, 2255, 2256, 2357 – 2363, 2372, 2373, 2446, 2483, 2485, 2488, 2489

Gemarkung Borken,

Flur 18, Flurstücke: 131, 229, 252, 301

Gemarkung Borken,

Flur 19, Flurstücke: 162, 193, 255, 384, 385

Gemarkung Borken,

Flur 28, Flurstück: 1 teilw.

(Katasterstand: 10/2000)

Von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Gemen,

Flur 3, Flurstücke: 2113 und 2558, (Katasterstand 13.09.2002)  
(ehemals Flur 3, Flurstücke 1656 und 1666, Katasterstand 13.11.1986)

## 2. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den unter 1. genannten Bereich liegt seit dem 23.01.1991 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die hierin getroffene Festsetzung für ein ca. 0,17 ha großes Waldstück soll im Rahmen der vorliegenden Änderung in Gewerbegebiete geändert werden.

Dies ist erforderlich, da konkrete Erweiterungsabsichten eines angrenzenden Gewerbebetriebes vorliegen. Mit der möglichen Erweiterung der Gewerbeflächen wird der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen in diesem Bereich Rechnung getragen und damit ein Beitrag zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze bzw. für eine mögliche Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Stadt Borken geleistet.

### **3. Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Für den Änderungsbereich sieht der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen vor:

„Wald“ mit der Zweckbestimmung „Schutzwald“

Bei der Waldfläche handelt es sich um ein kleines Grundstück in Insellage. Es ist beabsichtigt, die Waldfläche in einem folgenden FNP - Änderungsverfahren in „Gewerbliche Baufläche“ anzupassen.

### **4. Erschließung und Versorgung**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das Grundstück des künftigen Eigentümers und stellt somit eine Erweiterungsfläche dar. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene und voll erschlossene Gewerbegrundstück.

### **5. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO**

#### *5.1 Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend der umliegenden und bereits im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung, wird auch der Änderungsbereich als „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

In Nachbarschaft zu Wohngebieten können keine uneingeschränkten Gewerbegebiete festgesetzt werden. Entsprechend dem Grundsatz der Trennung miteinander unverträglicher Nutzungen wird der Änderungsbereich nach Art der zulässigen Betriebe gegliedert und eingeschränkt (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Entsprechend der **Anlage 1** zum Bebauungsplan sind im Änderungsbereich analog zur westlich angrenzenden Fläche nur die aufgeführten Betriebsarten der lfd. Nr. 78 – 102 zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass auf der Grundlage dieser Gliederung durch die Nutzungsänderung keine nachteiligen Auswirkungen für die Wohnnutzung im „Ahnenkamp“ zu erwarten ist.

#### *5.2 Geschossigkeit, Gebäudehöhen.*

Analog zu den bereits als Gewerbeflächen ausgewiesenen Nachbargrundstücken wird auch für den Änderungsbereich eine maximale Gebäudehöhe von 20 m bezogen auf die Bezugshöhe von 50 m ü.NN festgesetzt. Eine Einfügung in die bereits vorhandene Gebäudesubstanz ist damit gewährleistet.

#### *6.3 Grund- und Geschossflächenzahl*

Auch hinsichtlich der GRZ und GFZ mit 0,8 und 2,4 als Höchstmaß werden die Festsetzungen für die umliegenden Bereiche übernommen.

#### *6.4 Bauweise, überbaubare Flächen*

Der Änderungsbereich ist von Gewerbefläche umgeben. Die vorhandene Baugrenze ermöglicht eine Bebauung des Änderungsbereiches, so dass keine gesonderte Baugrenze festgesetzt werden muss. Die bauliche Ausnutzbarkeit orientiert sich an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und sonstigen bauordnungsrechtlichen Regelungen. Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.

## **6. Natur und Landschaft**

Für den Bereich liegen keine Pläne im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor.

Mit der Planungsumsetzung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 1a Abs. Nr.2 und 3 BauGB ausgeglichen werden muss.

Die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes muss nach § 3 a – f UVPG keiner Umweltverträglichkeitsprüfung oder entsprechenden Voruntersuchungen unterzogen werden, da das Änderungsverfahren keine Neuflächenausweisung entsprechend der Anlage 1 des UVPG vorsieht. Entsprechend ist der Begründung auch kein Umweltbericht gemäß § 2 BauGB beizufügen.

Beseitigt wird ein 0,17 ha großes Wäldchen aus Pappel und Eiche, das im Unterstand mit beginnender Naturverjüngung aus verschiedenen Laubholzarten bestanden ist. Als Ausgleich muss eine Neuaufforstung im Verhältnis 1:2 (alter Bestand : neuer Bestand) auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen.

Die erforderliche Ersatzaufforstung wird auf einem 0,34 ha großen Teilstück auf der von der Stadt Borken erworbenen Fläche im Eckbereich Landwehr / B67 (Flur 33, Flurstück 18) vorgenommen (vgl. **Anlage 2**).

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist für den Planbereich nicht erforderlich.

## **8. Überschlägige Kostenermittlung**

Das gesamte umliegende Plangebiet ist erschlossen und die Verkehrsflächen sind ausgebaut. Kosten zur Durchführung der Planung fallen somit nur für die Umwandlung der Waldfläche an. Die hiermit verbundenen Kosten werden im Rahmen der Grundstückskaufverträge geregelt.

## **9. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Für das Stadtgebiet Borken wurde eine Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Hiernach sind für den Planbereich weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

Borken, 08.09.2003



Hubert Effkemann

Fachabteilung Umwelt und Planen