

Stadt Borken

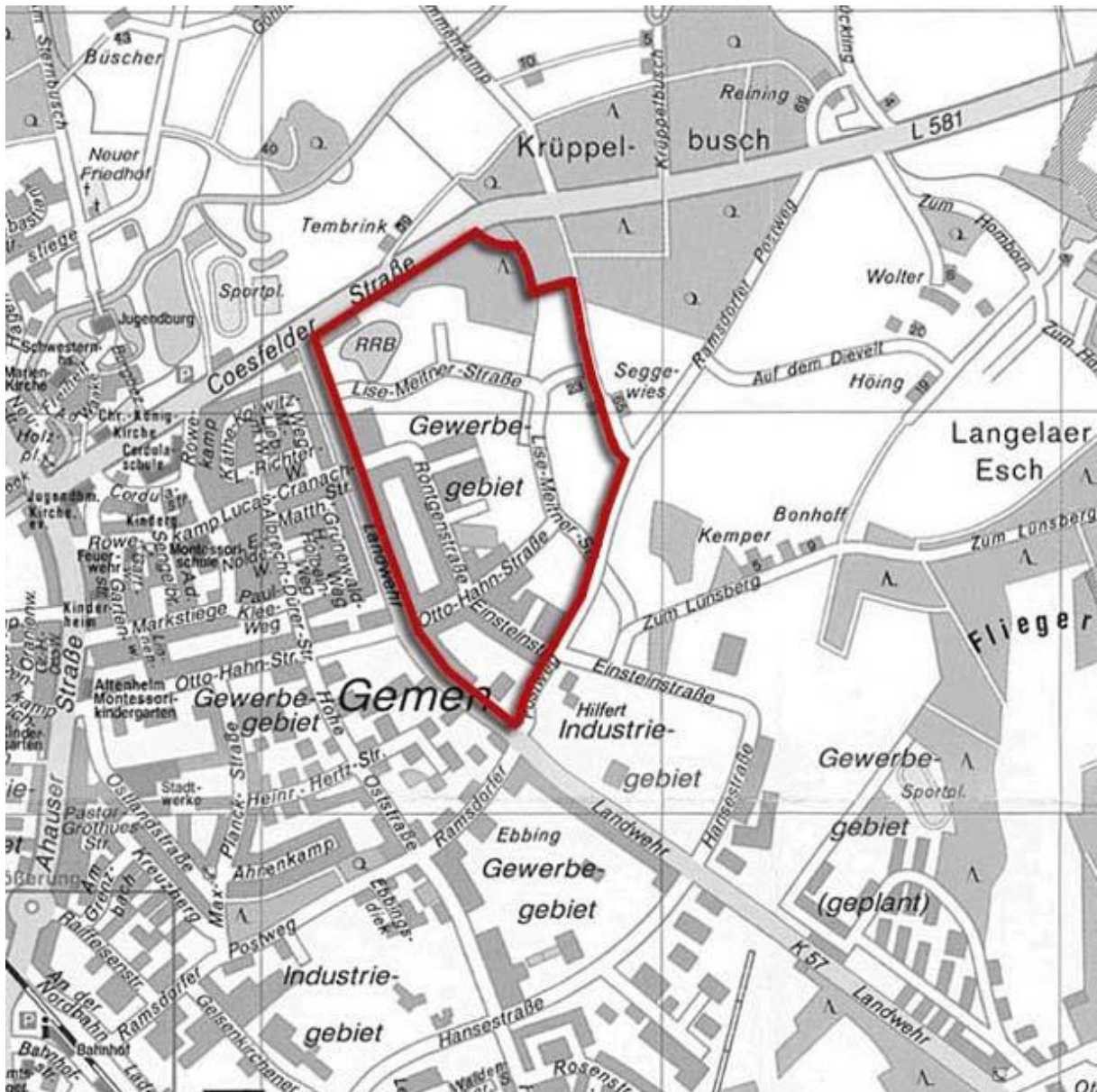
Bebauungsplan GE 21 (Röntgenstraße)

2. Änderung



BORKEN
KREISSTADT

... der richtige Weg



Begründung
ENTWURF
gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich, Änderungsbeschluss, Änderungsanlass.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsbeschluss	3
1.3	Änderungsanlass.....	3
2	Planungsvorgaben.....	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan	5
2.4	Landschaftsplan	5
3	Derzeitige Situation außerhalb und innerhalb des Plangebietes	5
3.1	Situation außerhalb des Plangebietes	5
3.2	Situation innerhalb des Plangebietes.....	5
4	Änderungen im Bebauungsplan.....	6
4.1	Änderungsbereich 1: Gewerbeflächenerweiterung im Norden des Plangebietes ...	6
4.2	Änderungsbereich 2: Festsetzung eines Stichweges im Osten des Plangebietes..	6
4.3	Änderungsbereich 3: Verzicht auf den Ausbau der Lise-Meitner-Straße.....	6
4.4	Änderungsbereich 4: Änderung von Anpflanzungsflächen in Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
4.5	Ökologisch orientierte Festsetzungen.....	7
4.6	Hinweise.....	8
4.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (nur für das WA)	8
5	Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. BauGB und BauNVO)	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Störfallverordnung	9
5.3	Einzelhandel.....	9
5.4	Vergnügungsstätten	11
5.5	Grünflächen und Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nrn. 15 und 16 BauGB).....	11
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	11
5.7	Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	12
5.8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (für die GE- und GI-Gebiete).....	12
6	Hinweise.....	13
6.1	Bodeneingriffe	13
6.2	Militärisches Tag- und Nachttieffluggebiet	13
6.3	Kampfmittel	13
7	Erschließung / Ver- und Entsorgung / Belange der Wasserwirtschaft	14
8	Altlasten	14
9	Natur und Landschaft	15
12	Bodenordnung und Kosten	16
13	Flächenbilanz	16

Anlagen

Anlage 1: Auszug der Abstandsliste aus dem Abstandserlass vom 06.06.2007

Anlage 2: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse gem. Leitfaden KAS-18, 2010

Anlage 3: Landschaft+Siedlung (2014): Bebauungsplan GE 21 (Röntgenstraße). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Recklinghausen

1 Räumlicher Geltungsbereich, Änderungsbeschluss, Änderungsanlass

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Seit 1984 liegt für den Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Dieser wurde im Jahr 2000 gänzlich überarbeitet.

Das Plangebiet liegt östlich der bebauten Ortslage Borken/Gemen und umfasst die Straßen Lise-Meitner-Straße, Otto-Hahn-Straße, Röntgenstraße und Einsteinstraße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan eingetragen. Im Einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke erfasst (Stand: 1. Oktober 2018):

Gemarkung Gemen, Flur 3

Flurstücke: 1863, 1864, 1865, 1866, 2080, 2109, 2132, 2136, 2139, 2190, 2191, 2192, 2266, 2291, 2299, 2369, 2370, 2371, 2388, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2427, 2428, 2455, 2456, 2459, 2479, 2482, 2495, 2496, 2509, 2560, 2564, 2586, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2655, 2656, 2657

Gemarkung Gemen-Kirchspiel, Flur 14

Flurstücke: 92, 100, 116, 128, 130, 133, 137, 141, 148, 149, 151, 154, 155, 167, 169, 170, 175, 178, 179, 180, 181, 184, 185, 194, 196, 197, 201, 204, 214, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 234, 235, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 283, 285, 287, 289, 291, 295, 301, 302, 303, 308, 309, 311, 312, 314, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 327, 328, 329, 331, 332, 333, 335, 336

Gemarkung Gemen-Kirchspiel, Flur 15

Flurstücke: 165, 174, 193, 447, 454, 455, 458, 459, 462, 488, 489

Ein 2001 eingeleitetes Verfahren zur 1. Änderung wurde nicht zu Ende geführt, da mit der Ansiedlung eines Textilwerkes an anderer Stelle der eigentliche Änderungsgrund entfallen war.

Nun wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans GE 21 (Röntgenstraße) eine Sammeländerung durchgeführt. Darüber hinaus wird die Änderung zum Anlass genommen, den Bebauungsplan basierend auf der aktuellen Flurkarte neu zu zeichnen. Ziel ist es insbesondere die Lesbarkeit des Planes zu verbessern. Dabei erfolgen auch Anpassungen des Planes an die örtlichen Gegebenheiten, sofern hier Dispense vom rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan GE 21 (Röntgenstraße) zu ändern (2. Änderung). Gleichzeitig wurde beschlossen, gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten.

1.3 Änderungsanlass

Um der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Borken Rechnung tragen zu können, sollen im Norden des Plangebietes entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich einer derzeit als Wald festgesetzten Fläche weitere Gewerbeflächen geschaffen werden. Gleichzeitig sollen durch Modifizierungen von

Anpflanzungs- und Verkehrsflächen ansässigen Betrieben die Möglichkeit zu Betriebs-erweiterungen eingeräumt sowie wirtschaftlich besser ausnutzbare Grundstückszuschnitte geschaffen werden. Zu den Änderungspunkten im Detail siehe Kap. 4.

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Flächenneuanspruchnahme verringert werden (§§ 1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB). Demnach sind Innenentwicklungspotenzialen (z.B. Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) gegenüber der Außenentwicklung Vorrang einzuräumen. Die mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung verfolgte Arrondierung und Nachverdichtung trägt diesem Ziel Rechnung. Durch die maßvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes kann eine weitergehende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

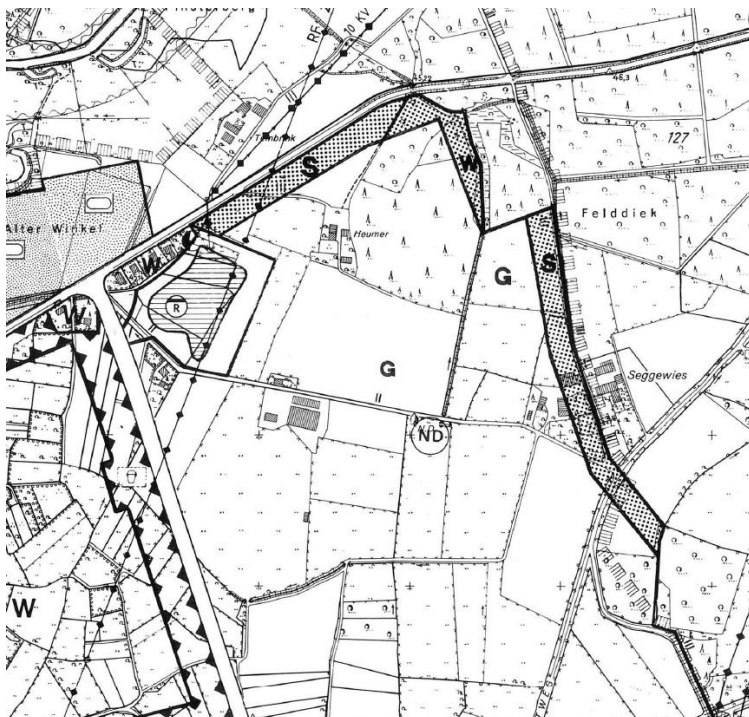
2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland ist am 21.06.2014 in Kraft getreten. In ihm ist das Plangebiet als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Eine randliche Darstellung im Norden und Osten als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche bzw. Waldbereiche sind dem Darstellungsmaßstab geschuldet und können als Parzellenunschärfe angesehen werden. Eine Berücksichtigung findet sich in einer ausreichend dimensionierten Eingrünung in diesen Bereichen wieder (s. folgende Ausführungen).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 45. Änderung, 2020) stellt die Änderungsbereiche als gewerbliche Bauflächen dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken

2.3 Bebauungsplan

Die Änderungsbereiche liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE 21 (Röntgenstraße) aus dem Jahr 2000. Ein 2001 eingeleitetes Verfahren zur 1. Änderung wurde nicht zu Ende geführt, da mit der Ansiedlung eines Textilwerkes an anderer Stelle der eigentliche Änderungspunkt entfallen war. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete und Industriegebiete fest. Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und gelten als aus diesem abgeleitet.

2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

3 Derzeitige Situation außerhalb und innerhalb des Plangebietes

3.1 Situation außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Nordwesten begrenzt durch die Coesfelder Straße, im Westen durch die Landwehr (K 57) sowie im Osten und Südosten durch den Ramsdorfer Postweg. Im Norden schließen weitere Waldflächen an. Nördlich der Coesfelder Straße befindet sich der Fußballplatz von Westfalia Gemen mit drei Spielfeldern und weiteren Trainingsflächen, dem Vereinsheim und einer Gymnastikhalle. Westlich der Landwehr liegt zwischen der Coesfelder Straße im Norden und der Otto-Hahn-Straße im Süden ein Wohngebiet mit klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieses wird durch einen mit Bäumen bewachsenen Lärmschutzwall nach Osten zur Landwehr und dem Gewerbegebiet sowie nach Süden zu den Gewerbeflächen an der Otto-Hahn-Straße abgeschirmt. Die Gewerbeflächen südlich der Landwehr setzen sich bis zur ehemaligen Eisenbahnstrecke Borken-Coesfeld fort. Östlich des Ramsdorfer Postweges setzt sich das Gewerbegebiet bis zum Hendrik-de-Wynen-Gewerbepark fort. Die gewerblichen Nutzungen sind stark durchmischt mit Produktion, Dienstleistern, Werkstätten und Einzelhandel (insbes. Baustoffhandel). In den übrigen Bereichen bildet das Plangebiet den Ortsrand, so dass dort der Außenbereich mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen beginnt.

3.2 Situation innerhalb des Plangebietes

Während der Bebauungsplan im Westen bereits weitgehend entsprechend seiner Festsetzungen (Gewerbe- und Industriegebiet, Regenrückhaltung etc.) realisiert wurde, sind die Flächen im Osten größtenteils noch unbebaut und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich des Regenrückhaltebeckens befindet sich eine von der beabsichtigten Gewerbeflächenerweiterung betroffene Waldfläche. Es handelt es sich um einen ca. 15-jährigen Bestand von Stieleiche und Rotbuche entlang der Coesfelder Straße, sowie einen ca. 100jährigen Eichen-Altholzbestand auf der nördlichen Fläche. Der südlich gelegene Bereich stellt sich derzeit als eine von Adlerfarn dominierte Blöße mit wenigen Überhältern (Kiefer) dar.

4 Änderungen im Bebauungsplan

4.1 Änderungsbereich 1: Gewerbeflächenerweiterung im Norden des Plangebietes

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Borken Rechnung tragen zu können, sollen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan weitere Gewerbeflächen im Norden des Plangebietes geschaffen werden. Dies erfordert die Überplanung eines vorhandenen wie festgesetzten Waldes auf einer Fläche von ca. 2,5 ha sowie einer dem Wald vorgelagerten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldrandentwicklung) auf ca. 0,8 ha. Ausgewiesen werden hier Gewerbeflächen, eine zur Erschließung der Gewerbegrundstücke erforderliche Stichstraße sowie am Waldrand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutzmaßnahme). Darüber hinaus muss die vorhandene Regenrückhaltung durch Festsetzung weiterer Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Grünflächen erweitert werden.

4.2 Änderungsbereich 2: Festsetzung eines Stichweges im Osten des Plangebietes

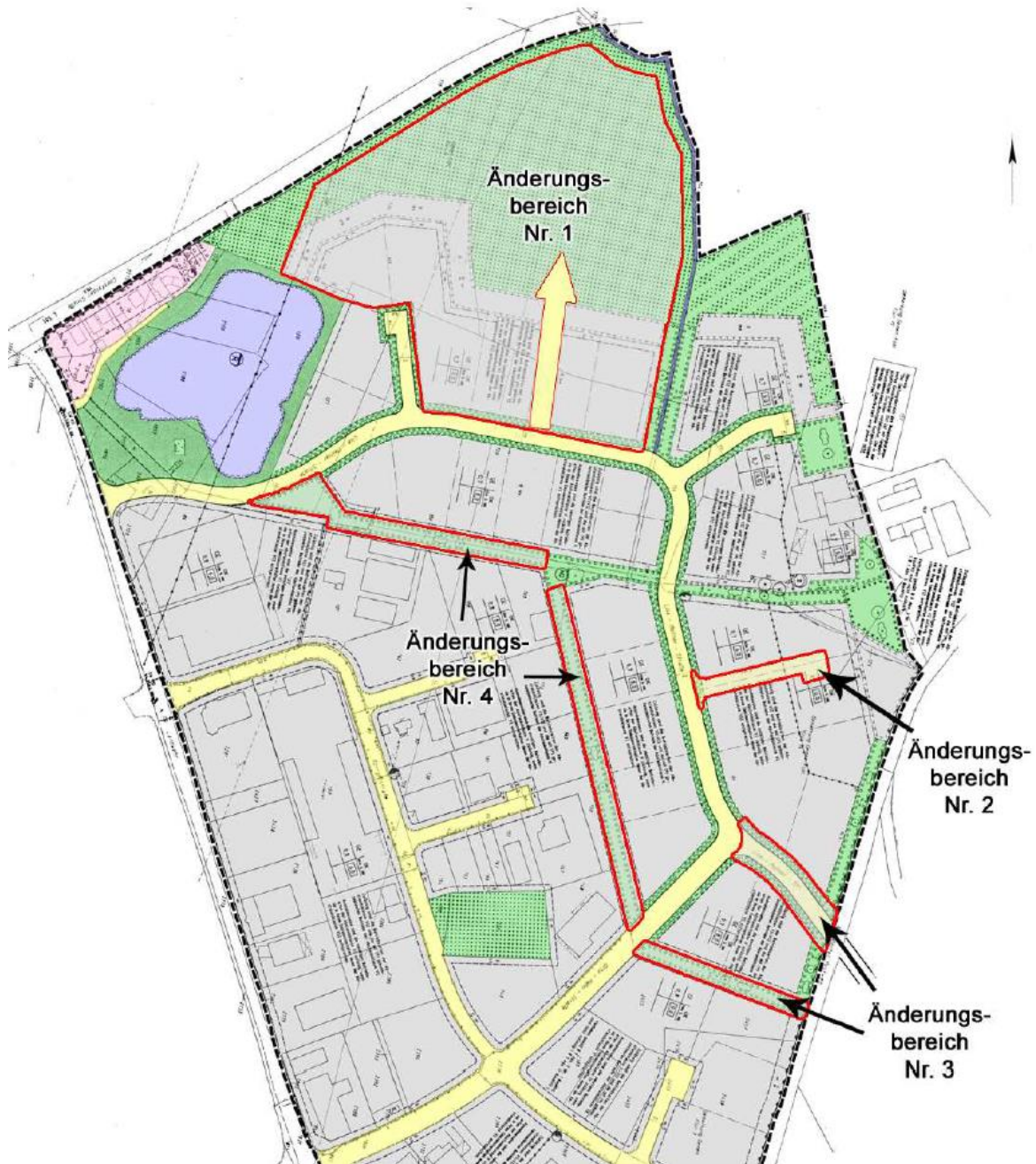
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. bei der Parzellierung der Grundstücke ist man seinerzeit von einer Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe ausgegangen. Da aktuell eine höhere Nachfrage nach kleineren Grundstücken besteht, ist ein ca. 25.000 qm großes Grundstück im Osten des Plangebietes neu geordnet und in mehrere kleinere Grundstücke aufgeteilt werden. Um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zu gewährleisten, ist bereits eine öffentliche Erschließung in Form eines Stichweges innerhalb des Gewerbegebietes umgesetzt worden. Der Bebauungsplan wird hier entsprechend an die Bestandssituation angepasst.

4.3 Änderungsbereich 3: Verzicht auf den Ausbau der Lise-Meitner-Straße

Um einem ansässigen Betrieb an der Ostgrenze des Plangebietes die nötige Betriebserweiterung zu ermöglichen, sind zwischenzeitlich mehrere zusammenhängende Grundstücke veräußert worden. Der Bebauungsplan sieht bisher zwischen den Grundstücken eine Anpflanzungsfläche vor. Um die wirtschaftliche Nutzung der Gesamtfläche gewährleisten zu können, soll nunmehr auf die trennende und die Bewirtschaftungsabläufe einschränkende Anpflanzungsfläche verzichtet werden. Gleichzeitig kann in diesem Bereich zugunsten weiterer Gewerbefläche auf den Ausbau der Lise-Meitner-Straße verzichtet werden, da die Gewerbeflächen künftig von der Otto-Hahn-Straße ausreichend erschlossen sein werden.

4.4 Änderungsbereich 4: Änderung von Anpflanzungsflächen in Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Berücksichtigung der Artenschutzbelange macht die Sicherung und Optimierung eines im Plangebiet nachgewiesenen Steinkauz-Revieres erforderlich. Hierzu werden zwei bisher zur Anpflanzung vorgesehene Fläche an der Nordostgrenze des Plangebietes als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ festgesetzt.



Übersicht der Änderungsbereiche

4.5. Ökologisch orientierte Festsetzungen

Mit dem Ziel ökologische Belange mehr als bisher in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken gem. Beschluss vom 28.05.2019 die Verwaltung beauftragt, eine Auswahl ökologisch orientierter Festsetzungen künftig als Standard in die Bebauungspläne der Stadt Borken aufzunehmen. Dem Beschluss folgend werden in den Bebauungsplan neu aufgenommen (vgl. Kap. 5.5):

- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festsetzungen zum Ausschluss von Steingärten und -schüttungen in Wohngebieten
- Festsetzungen zur Dachbegrünung

- Festsetzungen zur Beleuchtung
- Festsetzungen zum Bodenabstand von Zäunen in Wohngebieten
- Festsetzungen zur Ausgestaltung unbebauter Flächen
- Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Erhaltungsbindungen werden im Sinne einer besseren Durchsetzbarkeit und Erhaltung neu formuliert (vgl. Kap. 5.7).

4.6 Hinweise

Hinweise zu Bodeneingriffen, zum Militärischen Tag- und Nachttieffluggebiet sowie zu Kampfmitteln werden mit der Planänderung aktualisiert, ein Hinweis zum Schutz des Mutterbodens neu aufgenommen (s. Kap. 6).

4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (nur für das WA)

Der Bebauungsplan wird für das festgesetzte WA-Gebiet an der Coesfelder Straße an die aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften angepasst. Ziel ist es, nach und nach eine Gleichbehandlung der Bauvorhaben im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Dabei wird die bisherige Ausnahmeregelung zu abweichenden Dachformen neu festgelegt. Bislang liegt der Anteil bei ebenerdigen Anbauten bei maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes; zweigeschossige Anbauten sind nicht vorgesehen. Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit haben jedoch gezeigt, dass diese Regelung insbesondere bei älteren, kleinen Einfamilienhäusern nicht eingehalten werden kann. Aus diesem Grund werden die Anteile auf maximal 50% bei ebenerdigen bzw. 25% der Grundfläche des Hauptgebäudes bei zweigeschossigen Anbauten angehoben.

Weiterhin entfällt die Vorschrift, dass Dachvor- und -ausbauten mit Flachdachkonstruktionen ausgeschlossen sind. Dieses zeitgemäße Architekturelement soll auch in diesem Plangebiet ermöglicht werden.

Ebenfalls nicht übernommen wird die Abweichung, dass für die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen ausnahmsweise Pultdächer mit 20° Dachneigung zulässig sind. Die Festsetzung hat regelmäßig zu Missverständnissen geführt. Die Festsetzung, dass die Dachneigung 6.1, nach der die Dachneigung der Garagen, Carports und Nebenanlagen die des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf, ist ausreichend und lässt auch Flachdächer zu.

Neu aufgenommen wird die Abweichung, dass bei straßenabgewandten Gebäude-seiten Abweichungen zu den Vorschriften für Gauben, Dachvor- und -ausbauten sowie Dacheinschnitte zugelassen werden können. Hierdurch wird ein größerer Spielraum für die Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht.

5 Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. BauGB und BauNVO)

Mit Ausnahme der im Folgenden aufgeführten Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes behalten sämtliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ihre Gültigkeit. Daher wird an dieser Stelle auch auf die Aufstellungsbegründung zum Bebauungsplan GE 21 (Röntgenstraße) von Mai 2000 verwiesen. Dies gilt auch für die nicht explizit aufgeführten Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Darstellungen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Abstandserlass

Zur Sicherstellung eines verträglichen Miteinanders von Wohnen und Gewerbe sind die im Plan festgesetzten GE- und GI-Flächen bisher gem. Abstandserlass von 1998 gegliedert. Es besteht das Erfordernis der Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die aktuellen Regelwerke. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird daher die Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend dem Abstandserlass vom 06.06.2007 neu definiert, so dass auch weiterhin ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt ist. Bezugspunkte für die einzuhaltenden Abstände bilden die Ostgrenze des Wohnquartiers „Röwekamp“, die Süd- bzw. Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet sowie die Westgrenze des Wohnhauses der Hofstelle Ramsdorfer Postweg 65. Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage 1 beigelegt.

5.2 Störfallverordnung

Bei dem Plangebiet GE 21 handelt es sich um Gewerbe- und Industriegebietsflächen, deren konkrete Nutzung hinsichtlich der noch unbebauten Flächen zurzeit noch nicht bekannt ist („Planung ohne Detailkenntnisse“). Da momentan nicht ausgeschlossen werden kann, dass hier auch Betriebe oder Betriebsteile entstehen können, die nach dem BImSchG beurteilt werden müssen, werden die festgesetzten GE-Gebiete gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (2. überarbeitete Fassung, November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gegliedert.

Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, sind ihrem Störgrad entsprechend in den Klassen F I (Abstand bis 200 m), F II (Abstand 200-500 m), F III (Abstand 500-900 m) und F IV (Abstand 900-1500 m) einzuordnen (s. Anlage 2). Bezugspunkte für die Abstandsberechnungen bilden die Ostgrenze des Wohnquartiers „Röwekamp“, die Süd- bzw. Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet sowie die Westgrenze des Wohnhauses der Hofstelle Ramsdorfer Postweg 65.

5.3 Einzelhandel

Aufgrund der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Borken (ZVB) und zum Schutz sowie zur Entwicklung desselben bzw. zum Erhalt der Attraktivität und zur Stärkung der Innenstadt von Borken sind in den festgesetzten GE-

und GI-Gebieten zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Zulässig sind folgende, nicht-zentrenrelevante Sortimente („Borkener Liste“):

**Kurzbezeichnung, Sortiment, Nr. nach WZ 2008, Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne**

- 47.52: Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
- aus 47.53: Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen, und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
- aus 47.59.9: Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
- aus 47.78.9: Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl Flaschengas, Kohle und Holz)
- Bettwaren (nur Matratzen, Matratzenbezüge und Lattenroste; keine Bettwäsche)
 - aus 47.51: Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
- Fahrräder und Zubehör
 - 47.64.1: Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- aus 47.59.9: Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
- aus 47.52.1: Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
- Kfz-Zubehör
 - 45.32: Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
 - 45.40: Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
- Möbel
 - 47.59.1: Einzelhandel mit Wohnmöbeln
 - 47.79.1: Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
- Pflanzen/ Samen
 - 47.76.1: Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
- Reitbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
 - aus 47.64.2: Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
- Sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - 47.76.2: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
 - 47.53: Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Diese Begrenzung für die zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. 2.500 m².

5.4 Vergnügungsstätten

Stadtnahe und zusammenhängende Gewerbeflächen stehen in Borken nur begrenzt zur Verfügung. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken lässt auch zukünftig mit einem entsprechenden Bedarf an Gewerbeflächen rechnen. Städtebauliches Ziel ist, die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und einen durch die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten ausgelösten Anstieg von Grundstückspreisen im Plangebiet zu vermeiden. Darüber hinaus soll der Gefahr von Trading-Down-Effekten, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu befürchten sind, vorgebeugt werden. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, werden Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.

5.5 Grünflächen und Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nrn. 15 und 16 BauGB)

Durch die Erschließung weiterer Gewerbeflächen ist auch zusätzliches Niederschlagswasser zurückzuhalten. Um ausreichend Kapazitäten vorzuhalten wird im Nordosten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der das neue Regenrückhaltebecken angelegt wird.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange werden die im Umweltbericht Kap. 4 sowie Anlage 4 dargestellten Maßnahmen M1 bis M4 als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zur Verringerung von Aufheizeffekten sowie zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes sowie zur Regenwasserrückhaltung bzw. Minderung von Abflussspitzen werden neu festgesetzt:

- Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

- Dachbegrünung

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° und einer Dachfläche von > 100 m² mit geeigneten Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Nicht begrünte Bereiche mit Dachluken/-fenstern, Dachaufbauten etc. dürfen maximal 10% der Dachfläche einnehmen. Ausgenommen sind Dachflächen, die durch Installation von solar-energetischen Anlagen (Photovoltaik und/ oder Solarkollektoren) für Solarenergie genutzt werden.

In Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° der Garagen mit geeigneten Arten (Sedum etc.) zu begrünen. Dies ist bereits bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden.

- Ausgestaltung der unbebauten Flächen

In Gewerbe- und Industriegebieten sind die Baugrundstücke zu mindestens 20% zu begrünen und zu bepflanzen. Im Plan als zu pflanzen festgesetzte Gehölze sind darauf anzurechnen. Falls aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.

Zum Erhalt und zur Förderung der Biologischen Vielfalt werden festgesetzt:

- Bodenabstand von Zäunen

In Wohngebieten müssen Zäune einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

5.7 Pflanzgebote und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen zu Pflanzgeboten werden im Sinne einer engeren zeitlichen Verknüpfung in Verbindung mit der Realisierung der Hauptnutzung wie folgt neu formuliert bzw. ergänzt:

- Herstellung von Pflanzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und bis zur Bauabnahme, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Hierbei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölze zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der angegebenen Pflanzenliste wird empfohlen.

Festsetzungen zu Erhaltungsbindungen werden im Sinne eines besseren Schutzes und Erhalts von Gehölzen wie folgt neu formuliert:

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronentraufbereich der zu erhalten festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig.

5.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (für die GE- und GI-Gebiete)

Der Bebauungsplan wird für die festgesetzten GE- und GI-Gebiete um bauordnungsrechtliche Vorschriften, die Mindestfestsetzungen zu möglichen Werbeanlagen enthalten, ergänzt (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 bzw. § 10 BauO NRW):

1. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der jeweiligen Dachkante (Traufe, Ortgang) angebracht werden.
2. 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.
3. 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 § 10 LBauO NRW, auch Werbeanlagen, die danach anzeigefrei wären.

6 Hinweise

6.1 Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

6.2 Militärisches Tag- und Nachttieffluggebiet

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tag-Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tag-Tieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung erforderlich. Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365 m Höhe ü. NN. ein Abschnitt des militärischen Nacht-Tiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

6.3 Kampfmittel

Es können Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich werden. Die örtliche Ordnungsbehörde ist im Rahmen von Bauanträgen zu beteiligen.

Allgemein gilt:

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

6.4 Schutz des Mutterbodens

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden wird folgender Hinweis zum Schutz des Mutterbodens neu in den Bebauungsplan aufgenommen:

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen

der Erdoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

7 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Belange der Wasserwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landwehr (K 57). Die innere Erschließung erfolgt über Röntgenstraße, Otto-Hahn-Straße und Lise-Meitner-Straße. Mit Ausnahme des Durchstichs der Lise-Meitner-Straße zum Ramsdorfer Postweg, auf welchen künftig verzichtet werden soll (vgl. Kap 3.2) und den für die Erschließung der Gewerbebeerweiterungsfläche im Norden notwendige Anlage einer neuen Stichstraße ist die verkehrliche Erschließung bereits umgesetzt.

Die Erschließung des erweiterten Baugebietes mit Strom erfolgt über die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH. Eine Versorgung des erweiterten Baugebietes mit Gas und Wasser kann von den Stadtwerken Borken/Westf. GmbH unter der Bedingung gewährleistet werden, dass sich im maßgeblichen Bereich Betriebe ansiedeln, die in erheblichem Maße auf Produktionsgas und Produktionswasser angewiesen sind. Vorhanden und geplante Standorte für Übergabe- und Verteilerbauwerke, z. B. Trafostandorte und Leitungen werden in Abstimmung mit den Stadtwerken Borken/Westf. GmbH in den Bebauungsplan übernommen. Sofern vorhandene Leitungen verlegt oder grunddienstlich gesichert werden müssen, werden entsprechende Regelungen in nachgeordneten Planungsschritten getroffen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalnetz dem Klärwerk zugeleitet. Innerhalb des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser überwiegend als belastet angesehen werden muss. Insofern wird das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken Landwehr / Gemen Ost zugeleitet. Sollte ein Bauherr die Versickerung des Niederschlagswassers ganz oder teilweise beabsichtigen, so ist dieses im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

8 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

9 Natur und Landschaft

Für den Bereich des Bebauungsplans GE 21 (Röntgenstraße) liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor.

Gemäß § 2 Satz 4 BauGB und § 2a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird die durchzuführende Umweltprüfung in einem Umweltbericht der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Mit der Planung wird ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt. Ein mögliches Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Borken ausgeglichen.

Ferner werden mit Realisierung der Planung ca. 3,5 ha Wald gerodet. Der forstliche Ausgleich für den Eingriff in die Waldfläche erfolgt durch externe Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,5. Die Festsetzung der erforderlichen Ersatzaufforstungsfläche sowie ggf. erforderliche vertragliche Vereinbarungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Planungsbüro Landschaft + Siedlung GbR, Recklinghausen, mit der Bearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt. Zu den Untersuchungsergebnissen und erforderlichen Artenschutzmaßnahmen siehe Kap. 12.4 sowie Anlage 3 und 4.

10 Belange des Bodenschutzes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung bereitet die Inanspruchnahme einer bislang forstwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes vor. Durch die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbebestandes und die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen kann eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Insoweit wird dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

11 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch Nutzung des Nachverdichtungspotenzials im bestehenden Gewerbegebiet und dem damit sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine i.d.R. höhere und klimaschädlichere Inanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich vermieden.

Durch Festsetzungen zu Dachbegrünung, zur Ausgestaltung un bebauter Flächen sowie der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

12 Bodenordnung und Kosten

Mit Ausnahme der bereits veräußerten Gewerbeflächen sowie der nunmehr überplanten Waldfläche im Norden des Plangebietes befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt Borken.

Kosten entstehen im Zusammenhang mit dem Flächenerwerb, der Erschließung der nördlichen Gewerbeflächen sowie den erforderlichen Artenschutz- und Aufforstungsmaßnahmen. Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

13 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 449.605 m². Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Festsetzung	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	4.725	0,47	1,0 %
Gewerbegebiete	282.856	28,29	62,9 %
davon: Pflanzgebot	23.224	2,32	
Industriegebiet	60.969	6,10	13,6 %
davon: Pflanzgebot	449	0,05	
Verkehrsfläche	36.175	3,62	8,1 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	289	0,03	0,1 %
Grünfläche	15.735	1,57	3,5 %
Wasserflächen	785	0,08	0,2 %
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	12.528	1,25	2,7 %
Wald	23.172	2,32	5,2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12.380	1,24	2,8 %
Geltungsbereich	449.605	44,96	100,0 %

Borken, 31.08.2020

Martin Dahlhaus
Umwelt und Planung