

Vorlage TOP:	Vorlage-Nr: V 2001/0161
	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 27.08.2001
Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes BO 69 (Nordring / B 70)	
Beteiligte Ämter:	Umwelt- und Planungsamt
Verfasser/in:	Herr Feldmann
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium 05.09.2001 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde die Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt; im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

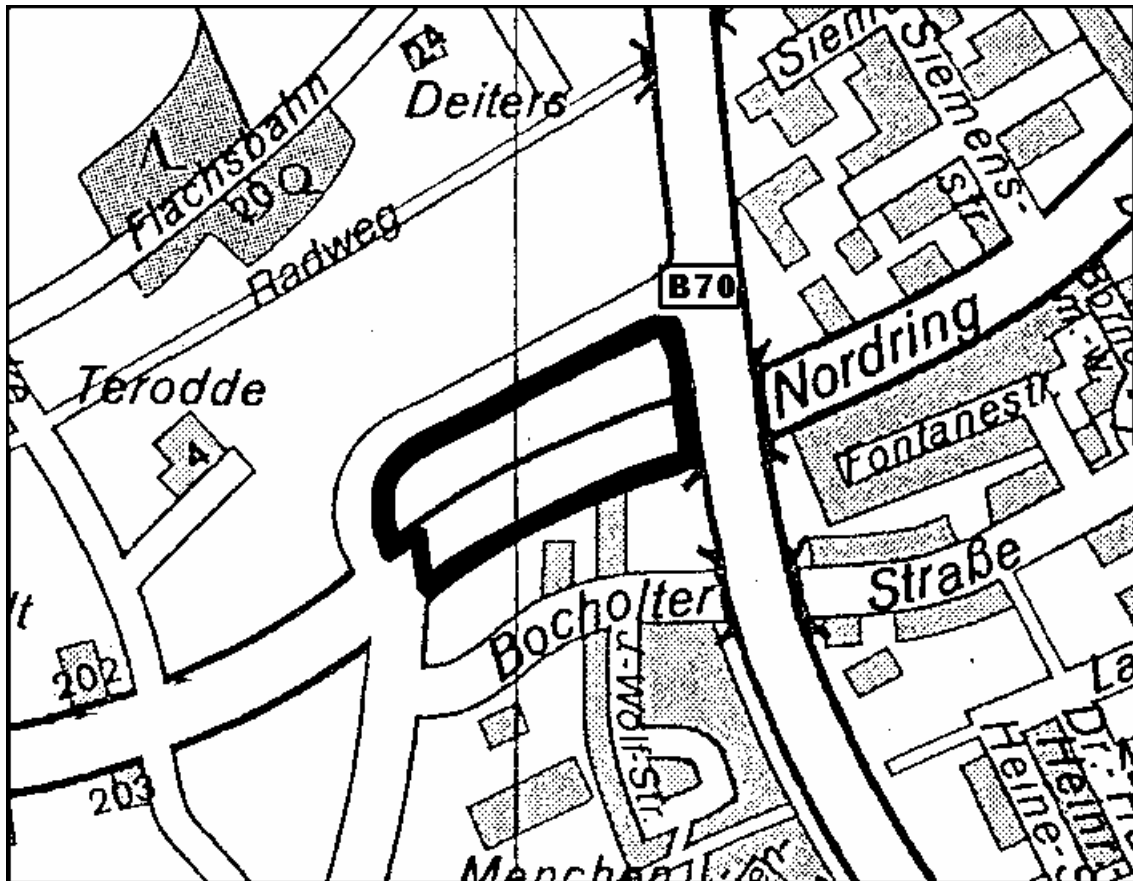
Der Entwurf des Bebauungsplanes BO 69 (Nordring (B 70) mit Begründung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) aufgestellt.

Außerdem wird beschlossen, den Plan und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Stadt Borken

Bebauungsplan BO 69

Nordring/B 70



Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Borken im Bereich zwischen Nordring und dem Auffahrtsarm zur B 70.

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

Gemarkung Borken
Flur 10, Flurstücke: 983 - 987, 1214.

(Katasterstand: 09/2000)

II. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die betroffenen Flächen liegen in günstiger Lage am westlichen Ortseingang Borkens und werden bisher noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Inselfläche von ca. 3,3 ha Größe, die von Landes- und Bundesstraßen umgeben und dadurch von den übrigen Außenbereichsflächen abgegrenzt ist. Somit bietet dieser Bereich ein Flächenpotential für eine geeignetere Nutzung als die Landwirtschaft, eignet sich insofern optimal für die Ansiedlung attraktiver Gewerbebetriebe.

Im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Gewerbeflächen kann an dieser wichtigen Verknüpfungsstelle mehrerer qualifizierter Straßen eine interessante städtebauliche Auftaktsituation entstehen.

III. Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich folgende Nutzung dar:

- gewerbliche Baufläche
- Hauptverkehrsstraße

Insofern ist die Entscheidung über die Nutzung vorgegeben und die Einfügung in einen größeren Planungszusammenhang der Stadtentwicklung sichergestellt.

IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- a) innerhalb des Planbereiches:
landwirtschaftliche Fläche
Verkehrsfläche (Nordring / L 581)

b) außerhalb des Planbereiches:

An das Plangebiet angrenzend werden die Flächen wie folgt genutzt:

nordwestlich und südwestlich:	„Auffahrtsarm“ zur B 70 landwirtschaftliche Fläche sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle
nordöstlich:	Bundesstraße B 70 Gewerbegebiet Nordring (BO 40)
östlich:	Wohngebiet (BO 61)
südlich:	Gewerbegebiet Bocholter Straße (BO 41)

V. Erschließung und Versorgung

Für die neu entstehenden Gewerbegrundstücke ist eine Anbindung an den Nordring geplant.

Eine kurze Straßenverbindung soll entstehen, analog zur Südseite des Nordringes, welche die Erschließung für den Planbereich sicher stellt. Somit wird eine kleine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, von der aus nach Bedarf Privatstraßen in nordöstliche und südwestliche Richtung abzweigen können.

Mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit auf dem Nordring erfolgt der Einbau einer Linksabbiegerspur – entsprechend der südlichen Anbindung. Die Möglichkeit, weitere direkte Einfahrten vom Nordring aus anzulegen, wird durch ein Zu- und Abfahrtsverbot unterbunden.

Durch das Plangebiet führen zwei Hauptentsorgungsleitungen (Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle).

Für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt der Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser überwiegend als belastet angesehen werden muss. Dieses wird über ein Regenklärbecken dem Regenwasserkanal zugeleitet.

Innerhalb des Planbereiches wurden zwei Rammkernsondierungen für eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Ziel der Untersuchung war die Ansprache der anstehenden Sedimente sowie deren Durchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser zu ermitteln. Die vorgefundenen Schluffe und Sande sind als „durchlässig“ bis „schwach durchlässig“ zu bezeichnen. Bei entsprechender Dimensionierung ist die Versickerung von unbelasteten Niederschlägen grundsätzlich möglich. Im Zuge der Betriebsansiedlung wird bei den Bauberatungen eine Versickerung der unbelasteten Niederschläge empfohlen. Der vorhandene städtische Regenwasserkanal ist darüber hinaus so dimensioniert, dass er auch in der Lage ist, die gesamten Niederschläge aufzunehmen.

VI. Natur und Landschaft

Für die Schaffung des Planungsrechts wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine Vermeidung des Eingriffes ist aus den unter Absatz II. genannten Gründen nicht möglich; insofern kommt nur ein Ausgleich in Betracht.

Die Gewerbeflächen werden von einem straßenbegleitenden Grünstreifen umgeben, für den ein Pflanzgebot festgesetzt wird. Dadurch lassen sich die gewerblichen Großstrukturen gut in den Rand des Borkener Siedlungsraumes einbinden. Im Zusammenhang mit dem bepflanzten Böschungsrand des Auffahrtsarmes bildet der insgesamt 10 bis 20 m breite Streifen eine optische und ökologische Aufwertung der im Regelfall stark versiegelten Gewerbeflächen.

Bei der Gegenüberstellung – Istzustand / Planungszustand – wird deutlich, dass die im Planbereich vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichen, den Eingriff zu kompensieren. Dieses ist nur möglich, wenn die gewerblichen Bauflächen zugunsten weiterer Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden.

Der ist allerdings bei dieser relativ kleinen Inselfläche nicht sinnvoll, da hier auch nur inselartige Biotop entstehen könnten.

Für die verbleibende Fläche bedeutet dies somit eine intensiv gewerbliche Nutzung.

Die Ausgleichsmaßnahmen können daher nur außerhalb des Planbereiches erfolgen.

Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (siehe Anhang) ergibt, dass durch die im Planbereich vorgesehenen Maßnahmen keine vollständige Kompensation der potentiellen Eingriffe erreicht wird.

Es verbleibt ein Restdefizit von 41.812 Biotopwertpunkten (ca. 50 % des Ausgangszustandes). Der Vorhabenträger wird das verbleibende Ausgleichsdefizit auf einer städtischen Grundstücksfläche innerhalb der Stadt Borken ausgleichen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen eines mit der Stadt Borken abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sichergestellt und dieser muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Das Plangebiet BO 69 liegt im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes im Sinne des § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Für die überplanten Flächen sind allerdings im Landschaftsplan Borken-Nord keine landschaftsplanerischen Darstellungen getroffen worden.

VII. Planerische Ausweisung gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche dient vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, dementsprechend erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Durch die unmittelbare Nähe zu bestehender Wohnbebauung kann im Bebauungsplan kein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Obwohl die B 70 durch ihre angehobene Lage eine abschirmende Wirkung auf das östlich angrenzende Wohngebiet (BO 61) hat, bildet die Brücke, die über den Nordring führt, eine Art Trichter für Lärmimmissionen. Diese wirken sich zumindest in den Dachgeschossen der Wohnbebauung negativ aus, sodass kein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden kann. Auch südlich des Plangebietes entlang der Bocholter Straße ist ein allgemeines Wohngebiet (BO 65) festgesetzt, das einen Schutzanspruch hat. Ebenso ist die westlich gelegene Hofstelle (in ca. 100 m Abstand) bei den Ausweisungen zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Grundsatz der Trennung miteinander unverträglicher Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet nach Art der zulässigen Betriebe gegliedert und eingeschränkt (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Besondere städtebauliche Gründe für die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sind aufgrund der geringen Entfernung zum benachbarten Wohngebiet gegeben. Fachgutachterliche Grundlage für diese Festsetzungen ist die Abstandsliste zum „Abstandserlass“ des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL. NW S. 744).

In der Abstandsliste werden nahezu alle in Nordrhein-Westfalen vorkommenden Gewerbe- und Industriearten nach ihrem Störgrad typisiert und bestimmten Abstandsklassen zugeordnet. Deshalb bildet diese Liste eine geeignete Grundlage, um jeweils diejenigen Betriebsarbeiten als zulässig festzusetzen, von denen aufgrund des Abstandes zu benachbarten Wohngebieten bzw. bei denen die Emissionen technisch und baulich beherrschbar sind, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die zulässigen Betriebsarten (**siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan**) zu entnehmen. In allen Fällen ist eine Einhaltung der TA-Lärm und TA-Luft Voraussetzung.

Ausnahmsweise zulässig sind auch diejenigen Betriebsarten, die unter der Voraussetzung, dass besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden oder dass es sich um atypische Betriebe handelt, ebenfalls zu keinen unzumutbaren Störungen führen.

Die gewerbliche Baufläche soll vornehmlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften soll sich auf die Innenstadt bzw. auf speziell dafür ausgewiesene Sondergebiete und, soweit diese zur Versorgung des Gebietes dienen, auf die Wohnquartiere konzentrieren. Aus diesem Grunde wird die Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gewerbegebietes generell ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 + 9 BauO NW).

Hiervon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kfz und Zubehör.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn der Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb, einem sonstigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird, der Geschossflächenanteil des Einzelhandelsbetriebes sich deutlich der Gesamtgeschossfläche unterordnet und wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf den Ortskern zu erwarten sind. Der entsprechende Nachweis ist unter Umständen durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zu erbringen.

Darüber hinaus können die in der **Anlage 1 zum Bebauungsplan** aufgeführten Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese beschränken sich auf Einzelhandelsbranchen, deren Ansiedlung aufgrund der Größe ihrer Ausstellfläche in der Innenstadt kaum zu realisieren sind oder die aufgrund der geänderten Marktsituation und –entwicklung keine Innenstadtrelevanz mehr besitzen.

Maß der baulichen Nutzung

Wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben die Gebäudehöhen und die Gebäudevolumen. Zwar sollen die Gebäudeabmessungen sich aus der innerbetrieblichen Nutzung heraus entwickeln, jedoch muss gewährleistet werden, dass sie sich in den Umland des angrenzenden Wohngebietes und zur freien Landschaft einfügen. Die im Planbereich festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen diese Belange und lassen ausreichende Gestaltungsfreiheiten zu.

In Ergänzung der Gebäudehöhe wird zur Begrenzung des max. Gebäudevolumens eine Baumassenzahl festgesetzt.

Durch diese beiden Festsetzungen ist dem Bauherrn freigestellt, entweder bei kleinem Grundriss die volle Gebäudehöhe auszuführen oder bei geringerer Gebäudehöhe einen größeren Grundriss zu wählen und dennoch die Einfügung in das Umfeld zu gewährleisten.

Als Grundflächenzahl wird für den GE-Bereich 0,6 festgesetzt. Durch die Verringerung der GRZ auf 0,6 wird im Zusammenhang mit der Eingrünung auf den Übergang zur freien Landschaft besonders Rücksicht genommen.

Überbaubare Fläche

Die südöstliche Baugrenze ist weiter zurückgesetzt, um genügend Raum für die Anlegung der privaten Erschließungsanlagen parallel dem Nordring freizuhalten. Entlang dieser Zufahrten sind auch entsprechende Flächen für Stellplätze abgegrenzt. Zum Auffahrtsarm hin ist zwischen Baugrenze und Pflanzgebotstreifen ein Abstand von 10 m vorgesehen.

Bei der GRZ von 0,6 ist somit genügend Spielraum für die Bebauung gewährleistet.

Die Festlegung der überbaubaren Fläche erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen.

Sonstige Festsetzungen

Die das Plangebiet querenden Abwasserleitungen werden durch ein Leitungsrecht gesichert, das von der überbaubaren Fläche ausgenommen ist.

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist entlang des Nordrings, des Auffahrtsarms und der B 70 ein durchgehendes Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die Eingrünung entlang des Nordrings stellt eine entsprechende Fortsetzung des straßenbegleitenden Grüns in den östlich und südlich angrenzenden Wohn- und Gewerbeflächen dar.

VIII. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,0 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche</u>
Gewerbegebiete	27.932 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.993 m ²
Grünflächen	238 m ²
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern	4.796 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	40.959 m ²

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Das ausgewiesene Gewerbegebiet umfasst 5 Flurstücke, die sich in privatem Besitz befinden. Die Bodenneuordnung wird durch private Verkäufe erfolgen und sich im Zuge der Betriebsansiedlungen am Bedarf ausrichten. Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich.

X. Überschlägige Kostenermittlung

Für die neu anzulegende Stichstraße am Nordring werden Kosten in Höhe von ca. 60.000,00 DM anfallen. Hierfür werden Kostenbeiträge der Anlieger nach BauGB erhoben.

XI. 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.

XII. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

a) Baudenkmale

Innerhalb des Planbereiches und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Baudenkmale.

b) Bodendenkmale

Innerhalb des Planbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Im näheren Umfeld wurden allerdings Bodenfunde getätigt. Auf mögliche Funde wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Borken, 22. August 2001

- Umwelt- und Planungsamt -

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. J. ...', written in a cursive style.

