

# Stadt Borken

## Bebauungsplan BO 65

(Weseler Straße)



### 7. Änderung



**Begründung**  
gem. § 9 (8) BauGB

## **1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Änderungsanlass**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 31.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan BO 65 (Weseler Straße) zu ändern (7. Änderung).

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB vor. Vereinfachtes Verfahren:

- ~ 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 ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 (1) Satz 1 und 2 BauGB ist somit nicht gegeben.

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.

Ferner wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst den zweiten Bauabschnitt des Entwicklungsgebietes Borken-West zwischen Weseler Landstraße, Weseler Straße und nördlichem Bogen der Nina-Winkel-Straße. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan dargestellt. Im einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke erfasst:

Gemarkung Borken, Flur 1, Flurstücke: 2289-2298, 2301-2336, 2339-2347, 2349-2352, 2355-2369, 2371, 2380-2383, 2393-2398, 2402, 2403, 2405, 2406, 2423-2436, 2450, 2451, 2458, 2459, 2468, 2470-2472, 2474, 2476, 2477, 2479, 2480, 2487-2495, 2497, 2502, 2506-2512, 2516, 2517, 2521-2527, 2533, 2534, 2553-2557, 2559, 2560, 2564, 2565, 2567, 2569, 2570, 2574, 2575, 2577, 2578-2582, 2609-2611, 2643, 2645-2647, 2653, 2654, 2661, 2662, 2671-2675, 2687-2691, 2693-2698, 2722-2728, 2734-2739, 2743-2746, 2748, 2749, 2754-2758, 2760-2765, 2767, 2768 und 2766 teilweise.

Von der Änderung sind die südlich/südöstlich des Nahversorgungszentrums gelegenen Parzellen 2762 und 2763, (Katasterstand: Oktober 2011) konkret betroffen.

### **1.3 Änderungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Mit Datum vom 11.10.2012 stellen die Architekten und Ingenieure Buß & Kaling einen Antrag, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bauen zu können. Es wird beantragt, zwei Grundstücke mit insgesamt je acht Reihenhäuser im Bereich südlich/südöstlich des Nahversorgungszentrums zu bebauen. Dieses Konzept kann nur realisiert werden, wenn auch die südlich angeordneten Gemeinschafts- Carportflächen, die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets liegen, mit je einem Gebäude bebaut werden. Als Begründung werden wirtschaftliche Erwägungen bzw. eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstückes aufgeführt. Darüber hinaus wird begründet, dass eine eigenständige Anordnung der Stellplätze bzw. eine räumliche Trennung von Wohnen und Parken derzeit keine Akzeptanz bei künftigen Hauseigentümern mehr findet. Dies ist bereits bei den benachbarten Reihenhäusern der Fall: Hier sind die Stellplätze ebenfalls vor den Gebäuden angeordnet. Weiterhin wird beantragt, dass die Gebäude anstelle eines Satteldaches mit einem flach geneigten Doppelpulldach (Dachneigung 12°) ausgestattet werden sollen. Begründet wird dies mit geringeren Erstellungskosten und einer daraus resultierenden höheren Vermarktungschance sowie der städtebaulichen Vorbildwirkung von ähnlichen Gebäudetypen im unmittelbaren Umfeld.

## **2. Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs**

Der Bebauungsplan BO 65 (Stand: 6. Änderung, April 2012) trifft aktuell für diese, ca. 3.400 qm großen Grundstücke folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude/ Grundstück
- Zwingende Zweigeschossigkeit
- Grundflächenzahl 0,4
- Hausgruppe
- Satteldach 38-42°
- Drempehhöhe bis 0,3m

## **3. Änderungen**

### **Folgende Änderungen sind erforderlich:**

Um die Grundstücke mit je acht Reihenhäusern zu bebauen, muss die überbaubare Fläche auch um den Bereich der Gemeinschaftscarportanlage erweitert werden, so dass die Zweckbestimmung entfällt und die überbaubare Fläche nach Süden erweitert wird. Die Baugrenze des südlichen Baufeldes wird um 1,5 m Richtung Westen erweitert. Die Festsetzungen für den Änderungsbereich lauten künftig wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet
- maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude/ Grundstück
- Zwingende Zweigeschossigkeit
- Grundflächenzahl 0,4
- Hausgruppe

- Pultdach 6 - 12°
- Drenpelhöhe bis 0,3m

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den geplanten Gebäuden sind wegen der fehlenden Zufahrtslänge künftig nur Stellplätze zulässig, Carports und Garagen sind unzulässig. Entsprechende Regelungen beinhaltet der Bebauungsplan bereits.

#### **4. Umwelteinschätzung**

Mit den genannten Änderungen gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Für die überplante Fläche besteht bereits Planungsrecht. Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die geänderten Festsetzungen nicht berührt.

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

#### **5. Hinweis**

Mit Ausnahme der Änderungspunkte im Rahmen der 7. Änderung behalten die Festsetzungen, Flächengliederung, Hinweise und nachrichtlichen Darstellungen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Martin Dahlhaus  
Fachabteilung Umwelt und Planung

Borken, 27.12.2012