

Vorlage TOP: 4	Vorlage-Nr: V 2002/003 Status: öffentlich AZ: Datum: 03.01.2002
Beratung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GE 6 (Weseker Landweg)	
Beteiligte Fachabteilungen: Umwelt und Planung	
Verfasser/in:	Herr Feldmann
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium 16.01.2002 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

An der Ahauser Straße 215 befindet sich ein Großhandel für Spezialtierernahrung. Durch die Anordnung der Betriebsgebäude nach Süden und Westen sind die dort angrenzenden Wohngebiete von Lärmimmissionen weitestgehend abgeschirmt. Weil nach Norden eine freie Schallausbreitung stattfindet, wurde seinerzeit die überbaubare Fläche auf den Gebäudebestand beschränkt und zu den nördlichen Wohnbaugrundstücken eine Abstandsfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Die Firma möchte nunmehr ihre Lagerkapazität erweitern. Dazu soll die vorhandene Lagerhalle nach Norden erweitert werden. Durch diese bauliche Maßnahme kann die Schallausbreitung des Liefer- und Ladeverkehrs auch nach Norden abgeschirmt werden, sodass das nördliche Wohngebiet um drei Baugrundstücke erweitert werden kann.

Außer dieser Änderung sollen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften den heutigen stadtgestalterischen Bedürfnissen angepasst werden.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der beigefügten Begründung sowie dem Änderungsplan.

Beschlussvorschlag:

- a) Dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GE 6 (Weseker Landweg) wird im Grundsatz zugestimmt.
- b) Die Bürgerbeteiligung und die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sind durchzuführen.

Stadt Borken

Bebauungsplan GE 6

Weseker Landweg

2. Änderung



Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gemen im Bereich der B 70, der Ahauser Straße, der Augustin-Wibbelt-Straße und der Feldstiege. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan eingetragen.

Im Einzelnen werden die folgenden Grundstücke erfasst:

Gemarkung Gemen,
Flur 1, Flurstücke:

158 tlw., 174, 177, 187, 196, 217, 287,
300 – 305, 313, 314, 454 – 456, 463 – 465,
475, 487, 489, 506, 507, 524, 525, 549 – 552,
595 – 603, 622, 636 tlw., 661, 664, 666 – 668,
674 – 676, 678, 679, 705, 706, 708, 721 – 723,
873, 912, 942, 943, 946, 948 – 952, 954, 957,
959, 967, 968, 1085, 1096, 1098, 1102, 1103,
1115, 1124, 1182, 1189 – 1200, 1207,
1219 – 1221, 1236 – 1239, 1246 – 1249,
1252 – 1266, 1269 – 1276, 1285 – 1297, 1302,
1303, 1311 – 1324, 1326, 1335, 1337, 1338,
1342, 1343, 1345 – 1347, 1353, 1356 – 1363,
1366, 1369, 1370, 1380 – 1383, 1386, 1387,
1390, 1392 – 1397, 1403 – 1407, 1410 – 1412,
1421, 1428 – 1430, 1436 tlw., 1438, 1440,
1456, 1463, 1466, 1473, 1477, 1482, 1488,
1492, 1497, 1502, 1513, 1521 teilw., 1522 teilw.,
1523 - 1531, 1538 – 1541, 1549, 1550

(Katasterstand: 12. Dezember 1991)

Von der Änderung betroffen sind die heutigen Flurstücke:

1557, 1588 – 1591, 1669, 1699, 1725, 1728, 1729

der Flur 1, Gemarkung Gemen.

(Katasterstand: Oktober 2000)

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

Auf dem Flurstück 1591 (Ahauser Straße 215) befindet sich ein Großhandelsbetrieb für Spezialtiernahrung.

Durch die Anordnung der Gebäude auf diesem Grundstück werden Lärmimmissionen des betriebsbedingten Fahrverkehrs nach Süden und Westen weitestgehend abgeschirmt.

Nach Norden befindet eine freie Schallausbreitung statt.

Aufgrund dieser Gegebenheit wurden bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes 1992/93 die überbaubare Fläche auf den Gebäudebestand beschränkt und die Abstandsfläche zu den nördlichen Wohnbaugrundstücken überwiegend mit einem Pflanzgebot belegt. Die Bepflanzung wurde noch nicht durchgeführt.

Aufgrund der positiven Entwicklung ist die Erweiterung der Lagerkapazität dringend notwendig. Hierzu soll die Lagerhalle nach Norden verlängert werden.

Durch diese bauliche Maßnahme wird die Schallausbreitung des Anlieferer- und Ladeverkehrs auch nach Norden abgeschirmt. Ergänzend zur baulichen Maßnahme sichert darüber hinaus eine Baulast die Nutzung als Mischgebiet ab. Der gesamte Zu- und Abfahrverkehr erfolgt ausschließlich zur Ahauser Straße. Aufgrund dieser abschirmenden, baulichen Maßnahme kann das nördliche Wohngebiet um drei Baugrundstücke erweitert werden.

In Verbindung mit den vorstehenden Änderungen sollen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften den heutigen stadtgesterischen Bedürfnissen angepasst werden.

III. Änderungen

Das Flurstück 1591 wird, mit geändertem Flächenzuschnitt, wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Die überbaubare Fläche passt sich dieser neuen Fläche an.

Die nördlich verbleibende Fläche wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Erschlossen werden die drei geplanten Grundstücke über eine 3,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche. Aufgrund der geringen Länge (ca. 40 m) kann auf eine zusätzliche Wendemöglichkeit verzichtet werden.

Die Wendemöglichkeit der Bramesfeldstraße erhält eine geringfügig geänderte Form. Hierdurch wird das Wenden für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge wesentlich verbessert.

In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden bisher keine Aussagen zu Dachaus- und -vorbauten gemacht. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Aufnahme einer entsprechenden Gestaltungsregelung vorgesehen.

Für die Dächer der Garagen, Carport und Nebenanlagen sind derzeit nur die gleichen Neigungen wie das Hauptgebäude oder ein Flachdach zulässig. Die Bindung an die Neigung des Hauptgebäudes soll aufgehoben werden. Durch die Neufestsetzung „.....darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.“ wird der Gestaltungsspielraum deutlich erhöht und eine Anpassung der Planung in den Umräum verbessert. Gleichzeitig kann auf die Ausnahmeregelung eines Flachdaches verzichtet werden.

IV. Natur und Landschaft

Die zur Änderung anstehende Fläche ist überwiegend befestigt und wird als Lager- und Rangierfläche genutzt.

Die Neufestsetzung der überbaubaren Fläche stellt weder einen Eingriff in die Landschaft dar, noch handelt es sich um einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt. Besondere Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

V. Überschlägliche Kostenermittlung

Durch die zusätzliche Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche werden der Stadt Borken voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Kanalisation:

Ausbau der Verkehrsfläche:

Beleuchtungsmaßnahme:

Gesamtkosten:

Zu den vorstehenden Kosten werden Erschließungsbeiträge gemäß BauGB erhoben. In den vorstehenden Zahlen sind die Kosten für die Versorgungsleitungen nicht enthalten. Diese tragen die öffentlichen Versorgungsträger unter Berücksichtigung eines Baukostenzuschusses der jeweiligen Bauherren.

VI. Kennzeichnung

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Änderungsbereich (Bramesfeldstraße) nicht bekannt und werden nicht vermutet.

Borken, 02. Januar 2002

-Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt- und Bauen-



Vehorn