

<b>Vorlage</b>  <b>TOP: 6</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> V 2002/005 <b>Status:</b> öffentlich <b>AZ:</b> <b>Datum:</b> 03.01.2002
<b>Aufstellung und Offenlegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 58 (Am Kuhm)</b>	
<b>Beteiligte Fachabteilungen:</b> Umwelt und Planung	
<b>Verfasser/in:</b>	Herr Feldmann
<b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungsdatum Gremium <b>16.01.2002</b> <b>Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss</b>

**Erläuterung:**

Für das geplante großflächige Einzelhandelszentrum zwischen Heidener Straße und Am Kuhm hat der Investor inzwischen eine modifizierte Planung vorgelegt.

Aufgrund der teilweise geänderten Konzeption werden folgende geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Erweiterung der überbaubaren Flächen entlang der Heidener Straße, der Mißgunst und der Bischof-Dietrich-Straße
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Straße Mißgunst
- Einbeziehung des Baudenkmals Heidener Straße 34 in die überbaubaren Flächen
- Verschwenkung der überbaubaren Flächen im Bereich der Brücken über die Borkener Aa
- unmittelbare Anbindung des Centers mit einem fünften Ast an den geplanten Kreisverkehr Heidener Straße

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

Da bei der vorgesehenen Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, schlagen wir Ihnen die unmittelbare Aufstellung und Offenlegung vor.

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 58 (Am Kuhm) vom 04.01.2002 mit Begründung wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

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



## I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Borken, nordöstlich des Altstadtbereiches.

Es wird im Wesentlichen begrenzt  
im Osten durch die Heidener Straße,  
im Süden durch die Wilbecke,  
im Westen durch die Bischof-Dietrich-Straße.

Die genaue Begrenzung ist im Bebauungsplan eingetragen.

Im Einzelnen werden die folgenden Grundstücke erfasst:

Gemarkung Borken,

Flur 6, Flurstück: 45 teilw.,

Flur 7, Flurstücke: 23, 25, 27 – 30, 63, 64, 102, 149, 152, 163 – 165,  
169, 176, 304, 318, 371, 375 teilw., 390, 391, 392,  
429, 446 teilw., 448, 449.

(Katasterstand: 09/2000)

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

Wie schon in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargelegt, ist es vorrangiges Ziel der Planung, in diesem Bereich die Ansiedlung neuer Geschäfte mit einem innenstadtrelevanten, vielseitigen Branchenmix zu fördern. Von einem Investor liegt eine konkrete Planung vor. Diese erfordert geringfügige Anpassungen der überbaubaren Fläche entlang der Heidener Straße, der Mißgunst und der Bischof-Dietrich-Straße.

Für den Kundenverkehr soll eine unmittelbare Anbindung zum geplanten Kreisverkehrsplatz „Heidener Straße – Wilbecke / Bahnhofstraße“ erfolgen. Hierzu wird eine ca. 30,0 m lange öffentliche Verkehrsfläche, als fünfter Ast des Kreisverkehrsplatzes, ausgewiesen.

Die für den Fahrverkehr über die Borkener Aa vorgesehene Brücke ist zur Anpassung an die Planung des Investors leicht zu verschwenken.

Das Teilstück der Mißgunst, von der vorgenannten Brücke bis zur Einmündung der Bischof-Dietrich-Straße, soll dem allgemeinen Fahrverkehr entzogen werden und nur für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung stehen. Für diesen Nutzungszweck wird die heutige, vorhandene Verkehrsfläche nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Die durch den Rückbau entbehrlich werdende Fläche wird dem MK-Gebiet zugeordnet und wird teilweise der baulichen Nutzung und teilweise der Außengestaltung zugeführt.

Die notwendige Entwidmung wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt.

## III. Änderungen

Die Zufahrt vom Kreisverkehrsplatz zum SB-Center wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m und einer Länge von ca. 30,0 m ausgewiesen.

Entlang der Heidener Straße wird die Baugrenze bis auf die straßenseitige Grundstücksgrenze und im Bereich des Baudenkmals bis an die Hausfront verlegt.

Das dem Fußgänger und Radfahrer vorbehaltene Teilstück der Mißgunst wird um 2,5 m reduziert und dieser Streifen dem Kerngebiet zugeordnet. In einem Teilbereich wird auch hier die Baugrenze, der vorliegenden Planung angepasst, um 3,5 m vorgezogen.

Die für die Fahrverbindung über die Borkener Aa vorgesehene Brücke wird leicht verschwenkt, wobei die Lage der Anbindung an die Mißgunst unverändert beibehalten wird.

#### **IV. Überschlägliche Kostenermittlung**

Durch die vorgesehene Änderung werden sich die Ausbaukosten durch die zusätzliche Anbindung an den Kreisverkehrsplatz um ca. 23.000 EUR erhöhen. Dagegen werden sich die Kosten für die Umgestaltung der Mißgunst um ca. 18.000 EUR reduzieren.

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

Die Altlastenproblematik wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.

Borken, 04. Januar 2002

-Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen-



Vehorn