

Vorlage TOP: 7	Vorlage-Nr: V 2002/006 Status: öffentlich AZ: Datum: 03.01.2002
Beratung über die Anregungen sowie Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp)	
Beteiligte Fachabteilungen: Umwelt und Planung	
Verfasser/in:	Herr Feldmann
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium 16.01.2002 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss 06.02.2002 Rat der Stadt Borken

Beschlussvorschlag:

Dem Rat der Stadt Borken wird empfohlen zu beschließen:

- I. Über die Anregungen wird wie folgt entschieden:
1. Stellungnahme der Stadtwerke Borken vom 21.11.2001
Zur öffentlichen Auslegung des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH erheben keine Bedenken gegen die Offenlegung des o. g. Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp).

Beim Verkauf des Grundstückes muss die Gashauptleitung-Mitteldruck grunddienstlich gesichert werden.

Beschluss:

Die Anregung wird beim Verkauf des Grundstückes berücksichtigt.

2. Stellungnahme der Geschäftsstelle Westmünsterland der Industrie- und Handelskammer vom 18.12.2001
Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB geben wir zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Borken BO 29 „Geistkamp“ folgende Stellungnahme ab.

Durch die Änderung soll die Ansiedlungsvoraussetzung für die Errichtung einer neuen Ausstellungshalle durch den ortsansässigen KFZ-Betrieb an der Ecke Burloer-/Königsberger Straße geschaffen werden.
Hiergegen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Trotz der Nutzungsbeschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht stören, sollten u. E. Einzelhandelsbeschränkungen im Änderungsbereich festgesetzt werden. Wir regen daher folgende Textfassung an:

„Einzelhandel ist im Plangebiet generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen – außer mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Anlage 1 Einzelhandelserlass NW vom 7.5.1996 – im Zusammenhang mit einem Produktions-, oder einem sonstigen Gewerbe oder Handwerksbetrieb zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus kann Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die angebotenen Waren vor Ort im eigenen Betrieb hergestellt werden“.

Beschluss:

Der Anregung wird grundsätzlich gefolgt. Da die Stadt Borken Eigentümerin des Grundstücks ist, wird der Ausschluss der Einzelhandelsnutzung im Kaufvertrag vereinbart.

3. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 18.11.2001
Im Rahmen der 1. Änderung rege ich lediglich an: Im Einmündungsbereich der Königsberger Straße in die Burloer Straße (L 600) ein Sichtfeld von 70,00 m x 10,00 m in den Änderungsplan einzutragen und festzusetzen.

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, abgestellten Fahrzeugen oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe, auch von – von der Fahrbahnoberkante gemessen – dauernd freizuhalten.

Beschluss:

Die Anregung wird im Plan berücksichtigt.

4. Stellungnahme des Kreises Borken vom 21.12.2001
Zu dem vorgelegten Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Fachbereich Natur und Umwelt):

Die Altlastenproblematik wird in der Begründung nicht behandelt. Erst nach einer ausreichenden Altlastenabwägung kann abschließend zu dem oben genannten Plan Stellung genommen werden.

66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt):

Für den Bau der Ausstellungshalle werden ca. 2.200 m² mit Gehölzen bestandene Grünfläche versiegelt. Dies entspricht einem Kompensationsdefizit von 11.000 Punkten, die ich aus dem Kompensationsflächenkataster der Stadt Borken abbuche.

Beschluss:

zu 66.2

Die Altlastenproblematik wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1998 berücksichtigt und hat keine Auswirkungen auf den jetzigen Änderungsbereich.

zu 66.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden lediglich ca. 1.850 m² vorhandenes Grün verändert. Unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan vorgegebenen Versiegelungsgrades kommt es zu einem maximalen Ausgleichsvolumen von 7.500 Punkten, auch unter der Voraussetzung, dass im Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Borken und dem zukünftigen Erwerber entsprechende Vorgaben zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen enthalten sind.

5. Stellungnahme von 10 Anliegern des Liegnitzer Platzes, der Königsberger Straße und der Breslauer Straße vom 21.12.2001

Die Nachbarschaft Liegnitzer Platz / Breslauer Straße hat zur Kenntnis genommen, dass die Firma Bleker ein neues Ausstellungsgebäude errichten möchte.

Es soll mal wieder ein Stückchen Grün geopfert werden. Das Wohngebiet Breslauer Straße ist derart dicht besiedelt, dass eine Pufferzone zum Gewerbegebiet unerlässlich ist.

Alle Bewohner, die den Bereich „Autohaus Bleker“ Königsberger Straße befahren, fühlen sich durch ständig parkende Autos rechts und links der Straße, Auslieferung und Verfrachtung von Autos auf LKW – Autotransporter bei Tag und Nacht durch Lärm und Verkehrsbehinderungen belästigt. Manchmal ist die Durchfahrt unmöglich. Oft ist die halbe Wiese vor dem Spiel- und Bolzplatz, obwohl diese als Parklandschaftsgrünfläche ausgewiesen ist, mit Autos der Firma Bleker zu geparkt. Die Fußgänger- und Fahrradwegfläche von der Königsberger- zur Breslauer Straße ist hier bereits total zerfahren. Wo sollen dann noch die Besucher des vorgesehenen Pavillons parken können; es steht schon jetzt alles voller Autos.

Wir sind der Meinung, dass das von Ihnen geplante Vorhaben die bereits bestehenden Probleme erheblich verstärkt. Die Nachbarschaft Liegnitzer Platz / Breslauer Straße wendet sich entschieden gegen die Änderung des Bebauungsplanes BO 29. Die parklandschaftlichen Grünflächen sollen auch hier in Zukunft dem Bürger erhalten bleiben.

Beschluss:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Die von den Anliegern angesprochenen Missstände im Umfeld des bestehenden Autohauses sollen durch die nunmehr angestrebte Planänderung dauerhaft ausgeräumt werden; Kundenparkplätze sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der geplante Eingriff in die vorhandene Grünanlage ist unter Berücksichtigung aller Aspekte zu vertreten. Im Kaufvertrag zwischen der Stadt Borken und dem künftigen Eigentümer wird durch entsprechende Auflagen eine Eingrünung der Freiflächen sichergestellt.

- II. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp) vom 02.10.2001 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB – wird beschlossen.

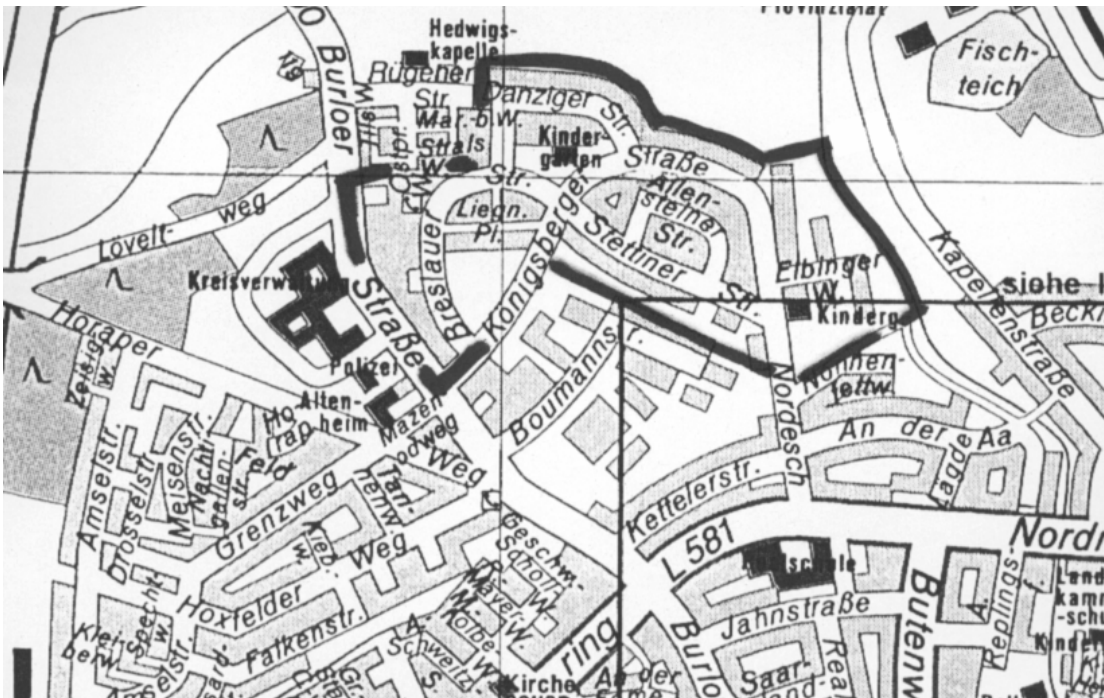
- III. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245), als Satzung beschlossen.

Stadt Borken

Bebauungsplan BO 29

Geistkamp

1. Änderung



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtteiles Borken im Bereich der Königsberger Straße, der Burloer Straße, der Aa-Niederung und dem Radweg Borken-Pröbsting.

Vom Planbereich erfasst werden die folgenden Grundstücke.

Gemarkung Borken,

Flur 11, Flurstücke: 83, 84, 319, 336, 337, 356, 357, 365, 366, 370 - 372, 383 - 385, 387 - 390, 398, 399, 420, 431 - 434, 440 - 462, 466, 467, 485, 500, 514 - 516, 520, 565, 570, 572, 573, 589, 609 - 611, 622, 624, 630, 631, 653, 665, 681 - 689, 694, 698, 702 - 705, 708, 710, 711, 714 - 718, 727, 759, 760, 763 - 773, 776, 782, 786, 787, 790, 791, 804 - 806, 811 - 816, 828 - 831, 836, 838, 867, 871, 877, 878 - 882, 891 - 897, 899, 901, 902, 934, 935, 966 tlw., 969, 984, 985, 991, 1023, 1025, 1026, 1028 - 1034, 1037, 1038, 1070, 1141 - 1143, 1145, 1163, 1192, 1195 - 1197, 1204, 1205, 1243, 1244, 1269 - 1279, 1282, 1304 - 1307, 1314 - 1318, 1322, 1324 tlw., 1325, 1332, 1335 - 1352, 1354, 1355, 1361 - 1367, 1370 - 1373, 1376, 1377, 1391 - 1393, 1433, 1440, 1441, 1461, 1462, 1465, 1466, 1478, 1479, 1482, 1483, 1486, 1487, 1490 - 1492, 1495, 1496 tlw., 1498 tlw., 1499 - 1501, 1508 - 1516, 1519

(Katasterstand: 28.06.1995).

Von der Änderung betroffen ist das Eckgrundstück

„Burloer Straße / Königsberger Straße / Breslauer Straße“

(Flurstück 1338)

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

Südöstlich der Königsberger Straße befinden sich ein Steinmetzbetrieb und eine KFZ-Werkstatt mit Autohandel. Diese Betriebe wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Wohnbaufläche im Bereich der Breslauer Straße berücksichtigt. Maßgebend für den Abstand zur Wohnbebauung war die Gattersäge (Flurstück 1327).

In der sich hieraus ergebenden nicht überbaubaren Fläche wurde eine Gemeinschaftsanlage „Stellplätze“ festgesetzt und der verbleibende Bereich bis zur Königsberger Straße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der KFZ-Betrieb auf dem Flurstück 197 wird dreiseitig durch Gewerbebetriebe umschlossen. Zwar wurde in der Vergangenheit die KFZ-Werkstatt um eine kleine Ausstellungshalle erweitert, jedoch entspricht diese nicht den heutigen Anforderungen. Eine nochmalige Erweiterung lässt das Grundstück nicht zu.

Aus diesem Grunde strebt die Firma eine Trennung von Ausstellung und Reparaturwerkstatt an.

Als Standort für eine größere Ausstellungshalle einschl. der notwendigen Büroräume bietet sich das Eckgrundstück (Flurstück 1338) hervorragend an. In Verbindung mit der Freifläche kann durch diese Lösung auch das heutige Problem der abgestellten Gebrauchtfahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum geregelt werden.

In diesem Gebäude werden keine Reparaturen durchgeführt und somit keine Lärmemissionen verursacht, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen könnten.

III. Änderungen

Zur optimalen Abschirmung der Stellplatzanlage auf dem Flurstück 1269 wurde entlang der Grundstücksgrenze eine sehr dichte Bepflanzung (Bäume und Sträucher) vorgenommen. Zur Erhaltung dieser Bepflanzung wird die Fläche mit einer entsprechenden Bindung belegt.

Unmittelbar vor dieser Grünkulisse wird ein Fuß- und Radweg ausgewiesen. Dieser Weg stellt eine unmittelbare Verbindung zur Bushaltestelle und zur Telefonzelle an der Burloer Straße dar. Im Bereich der Breslauer Straße erfolgt eine Aufweitung zur ordnungsgemäßen Aufstellung der vorhandenen Werkstoffbehälter.

Entlang der Südostseite des Weges ist ein 3,0 m Pflanzgebotsstreifen vorgesehen.

Die verbleibende Fläche wird als Gewerbegebiet mit der Einschränkung „nur für Vorhaben, die das Wohnen nicht stören“ ausgewiesen.

Entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen öffentliche Versorgungsleitungen (Gas und Telefon). Im Zuge des Grundstücksverkaufes werden diese Leitungen durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Darüber hinaus wird im Plan ein Leitungsrecht eingetragen.

Für die bauliche Anlage wird die Oberkante mit 52,0 m ü. NN festgesetzt und berücksichtigt die Planungsabsicht der Firma.

Borken, den 02. Oktober 2001
- Umwelt- und Planungsamt -



Vehorn