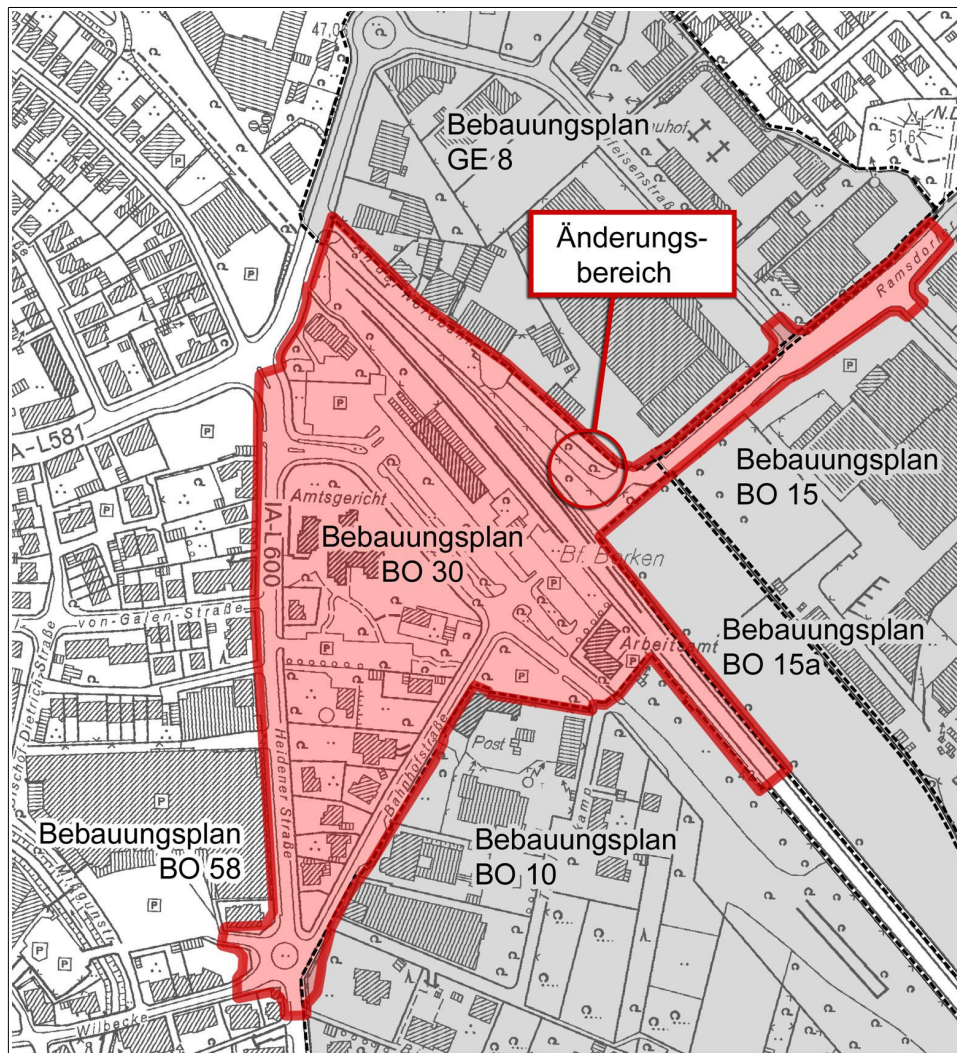


# Stadt Borken

## Bebauungsplan BO 30 (Bahnhofsvorplatz), 2. Änderung



**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB

## **1 Änderungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Änderungsanlass**

### **1.1 Änderungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 19.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplan BO 30 (Bahnhofsvorplatz) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zu ändern (2. Änderung).

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vor. Das Bebauungsplanänderungsverfahren kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da:

- 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 Bebauungsplanänderung 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. Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Borken daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

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.

Das ca. 8,28 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes BO 30 (Bahnhofsvorplatz) liegt nordöstlich des Borkener Stadtzentrums und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Borken, Flur 7: Flurstücke: 148, 453, 455, 456, 457, 458, 531, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 533, 535, Flurstücke teilw.: 306, 354, 422, 461, 472, 474, 478, 484, 485, 516, 521, 530, 532, 534, Flur 16: Flurstücke: 115, Flurstücke teilw.: 2, 180, 195, 202, 204, 213, 225, Flur 17: Flurstücke: 22, 23, 24, 25, 37, 48, 66, 67, 68, 69, 101, 110, 111, 114, 115, 124, 125, 133, 134, 135, 142, 145, 146, Flurstücke teilw.: 136, 143, Flur 18: Flurstücke: 238, 336, 357, 358, 359, 360, 361, 369, 370, Flurstücke teilw.: 237, 259, 281, 347, 364, 367, 368, 371, 372, 378.

Die genaue Begrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan dargestellt.

Von der Änderung konkret betroffen ist ein ca. 2.500 qm großer Bereich westlich des Durchstiches der Bahnhofstraße zum Ramsdorfer Postweg, nördlich der ehemaligen Bahntrasse. Folgende Flurstücke sind von der Änderung betroffen:

Gemarkung Borken, Flur 17: Flurstücke: 143 (tlw.),

Gemarkung Borken, Flur 18: Flurstücke: 359, 360 (tlw.) und 369 (tlw.), Katasterstand: Dezember 2011.

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

Mit Schreiben vom 17.12.2013 beantragt ein Gewerbebetrieb an der Raiffeisenstraße, die Bebauungspläne GE 8 (Raiffeisenstraße) und BO 30 (Bahnhofsvorplatz) zu ändern. Begründet wird der Antrag damit, dass der bestehende Betrieb in Richtung Bahnhofsvorplatz erweitert werden soll.

Nach Prüfung der Unterlagen ist lediglich der Bebauungsplan BO 30, nicht aber der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 8 durch die Erweiterungsabsichten betroffen. Folgende Punkte sind anzupassen:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des „Durchstichs“ der Bahnhofstraße zum Ramsdorfer Postweg
- maximale Gebäudehöhe wird von derzeit 58,00 m üNN. auf 62,0 m üNN. festgesetzt (ca. 14 m über Grund)
- Die westlich der neuen Straße vorgesehene Zufahrt zum Mischgebiet wird den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend geringfügig angepasst.
- Der geänderte Trassenverlauf der unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (eine Thyssengas-Hauptleitung, ein 10-kV-Kabel der Stadtwerke und ein Abwasserkanal der Stadt Borken) wird dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 30 (Bahnhofsvorplatz) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des Betriebsstandortes geschaffen werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die oben genannten Punkte nicht berührt, daher soll der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.

## **2 Bestand außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches**

### **2.1 Bestand außerhalb des Änderungsbereiches**

Unmittelbar nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich der zu erweiternde Betrieb an der Raiffeisenstraße. Östlich grenzt der neue Straßenverlauf der Bahnhofstraße, südlich die ehemaligen Bahntrasse an. Nordwestlich befindet sich der Wendehammer der Straße „An der Nordbahn“.

### **2.2 Bestand innerhalb des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich wird derzeit zum Teil als Fuß- und Radweg zwischen der Straße „An der Nordbahn“ und dem Ramsdorfer Postweg genutzt. Wegbegleitendes Grün schließt sich an den Fuß- und Radweg an.

## **3 Änderungen**

Den Änderungspunkten ist vorweg zu stellen, dass sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes BO 30 (Bahnhofsvorplatz), Stand 1. Änderung – sofern nicht explizit genannt – ihre Gültigkeit behalten.

Folgende Änderungspunkte werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusammengefasst:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des „Durchstichs“ der Bahnhofstraße zum Ramsdorfer Postweg
- max. Gebäudehöhe wird von derzeit 58,00 m üNN. auf 62,0 m üNN. festgesetzt (ca. 14 m über Grund)
- Die westlich der neuen Straße vorgesehene Zufahrt zum Mischgebiet wird den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend geringfügig angepasst.
- Anpassung der aktuellen Leitungstrasse
- Aufnahme der Hinweise der Deutschen Bahn AG

Aus städtebaulicher Sicht wirkt sich das beabsichtigte Bauvorhaben positiv auf den Übergangsbereich zwischen Ortskernrand und Gewerbe-/ Industriegebiet Borken Ost bzw. Gemen aus. Der Übergang zwischen dem Busbahnhof- und Bahnhofsbereich und dem Gewerbe- und Industriegebiet wird mit einer deutlichen Zäsur belegt. Darüber hinaus wird der neue Platz (Busbahnhof) durch die Bebauung nach Norden hin gefasst. Gleiches gilt für die westliche Seite des neuen Straßenverlaufes. Die derzeitige Rückseite des Gewerbebetriebes erfährt eine deutliche architektonische und damit gestalterische Aufwertung. Insgesamt erhält der Übergang zwischen dem nordöstlichen Bereich des Borkener Stadtkerns und dem Gewerbe- und Industriegebiet ein neues Gesicht.

Die geplante Bebauung soll eine Höhe von 12,50 m über Grund erhalten. Daher wird die maximal bislang im Bebauungsplan vorgesehene Baukörperhöhe um 4,00 m auf 14,00 m über Grund (von 58,00 auf 62,00 m üNN. inklusive eines Toleranzbereiches) erhöht. Dies ist städtebaulich vertretbar, da:

- Die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe für das vorgelagerte Mischgebiet bereits auf zwingend zweigeschossig festgelegt ist. Damit können Gebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 10,00 - 13,00 m Höhe errichtet werden (mit Staffelgeschoss oder durch ein geneigtes Dach).
- Die im Bebauungsplan GE 8 festgelegten maximalen Gebäudehöhen liegen ebenfalls zwischen 13,00 und 14,00 m über Grund.
- Die sich östlich anschließende Lärmschutzwand-/ Wandkombination wird mit einer Gesamthöhe von 12,00 m errichtet.

Eine Einfügung in das städtebauliche Umfeld kann somit unterstellt werden.

#### **4 Hinweis der Deutschen Bahn AG**

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinträchtigungsfahr hinzuweisen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art,

etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

## **5 Artenschutz**

Im Rahmen der im Jahr 2011 durchgeführten Neuaufstellung zum BO 30 (Bahnhofsvorplatz) wurden die artenschutzrechtlichen Belange mit dem Ergebnis geprüft, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Die mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Änderungspunkte führen zu keiner anderen Beurteilung der Artenschutzbelange.

Borken, 18.08.2015  
Fachabteilung Umwelt und Planung

Martin Dahlhaus  
Umwelt und Planung