

<b>Vorlage</b> <b>TOP: 5</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> V 2002/026 <b>Status:</b> öffentlich <b>AZ:</b> <b>Datum:</b> 06.02.2002
<b>Aufstellung und Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes GE 22 (Gartenstraße)</b>	
<b>Beteiligte Fachabteilungen:</b>	<b>Umwelt und Planung</b>
<b>Verfasser/in:</b>	Herr Feldmann
<b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungsdatum Gremium <b>20.02.2002 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss</b>

**Erläuterung:**

Im Bereich der nördlichen Ahauser Straße haben sich in der jüngsten Vergangenheit schon mehrere Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Dies gilt inzwischen auch für den Abschnitt zwischen Röwekamp und Markstiege, wo verstärkt privates Interesse bekundet wurde, weitere Dienstleistungsangebote in günstiger Lage – hohe Verkehrsfrequenz – publikumswirksam zu platzieren.

Da die bisherige Bebauungsplanfestsetzung (WA-Gebiet) einer optimierten Ausnutzung im Wege steht, soll daher durch geänderte Festsetzungen auf diesen feststellbaren Nutzungswandel wie folgt reagiert werden:

- allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet
- Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
- Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2

Außerdem sollen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften den heutigen stadtgestalterischen Bedürfnissen angepasst werden; nähere Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte der beigefügten Begründung.

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 GE 22 (Gartenstraße) mit Begründung wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

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

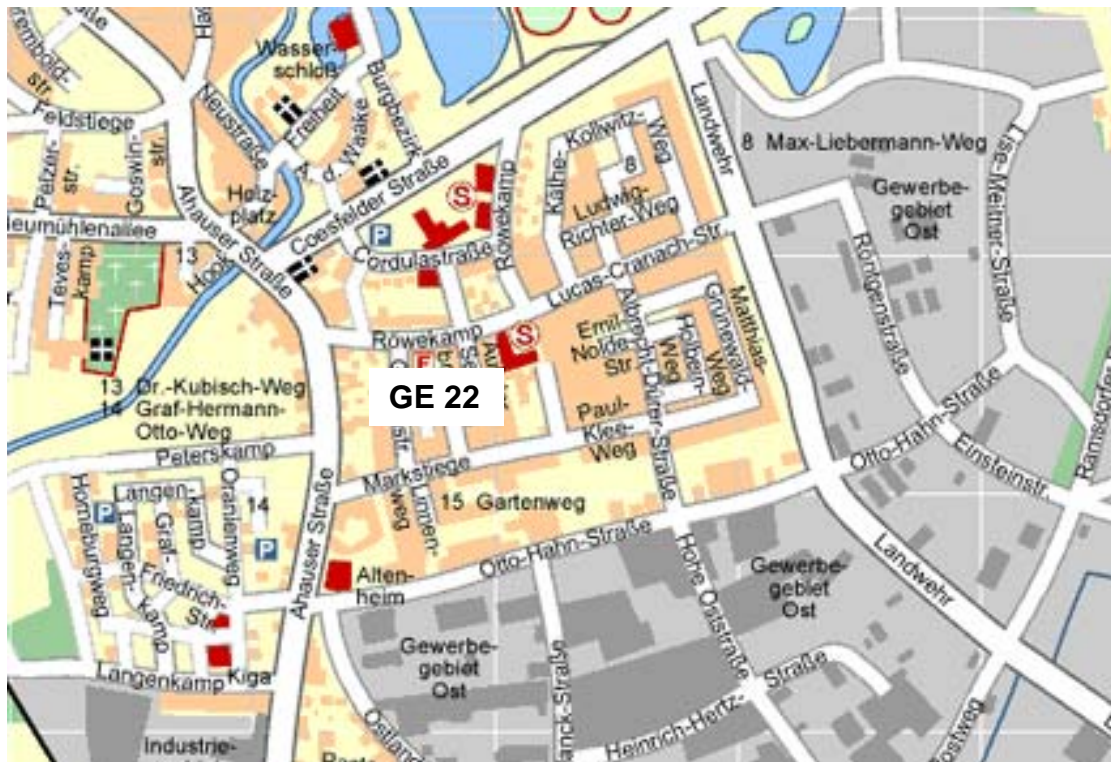
öffentlich auszulegen.

# Stadt Borken

## Bebauungsplan GE 22

### Gartenstraße

### 1. Änderung



## Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gemen im Bereich der Straßen „Ahauser Straße, Röwekamp und Marktstiege“.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan eingetragen. Im Einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke erfasst:

Gemarkung Gemen,  
Flur 3, Flurstücke:

393 – 400, 402, 403, 416 – 422, 425,  
432 – 439, 441, 476, 884 – 888, 891, 892,  
969, 1418, 1520, 1522 – 1524, 1556, 1557,  
1590, 1612, 1749, 1750, 2103, 2104, 2106,  
2331, 2332, 2443, 2147 teilw., 2376, 2377,  
2381 – 2383, 2429, 2430, 2449, 2460, 2461,  
2466 – 2478

(Katasterstand: 10/2000)

Von der Änderung betroffen sind die Grundstücke

Ahauser Straße 76	(Flurstück 433)
Ahauser Straße 78	(Flurstück 434)
Ahauser Straße 80	(Flurstück 436)
das unbebaute Flurstück 2460	
Ahauser Straße 84	(Flurstück 1590)

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

Entlang der Ahauser Straße zeichnet sich über einen längeren Zeitraum hinweg eine stärkere Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben ab. Dieser Entwicklung, vom Ortskern ausgehend, soll durch die Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplanbereich GE 22 sind die vorgenannten Grundstücke von dieser Entwicklung betroffen.

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

## III. Änderungen

Auf den Flurstücken  
werden folgende Festsetzungen geändert

- allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet
- Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
- Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift der Dachneigung für Garagen, Carport und Nebenanlagen (Ifd. Nr. 7) ist derzeit in Abhängigkeit des Standortes bzw. der Bauausführung geregelt. Ergänzende Regelungen unter der Ifd. Nr. 5 der Abweichungen lassen weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Beide Regelungen erhalten eine neue Formulierung. Die Gestaltungsmöglichkeit wird hierdurch erhöht und passt sich besser den örtlichen Gegebenheiten an.

IV. Natur und Landschaft

Belange der Natur und Landschaft werden durch die Änderung nicht berührt.

V. Kostenermittlung

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Verkehrsflächen. Kosten fallen daher nicht an.

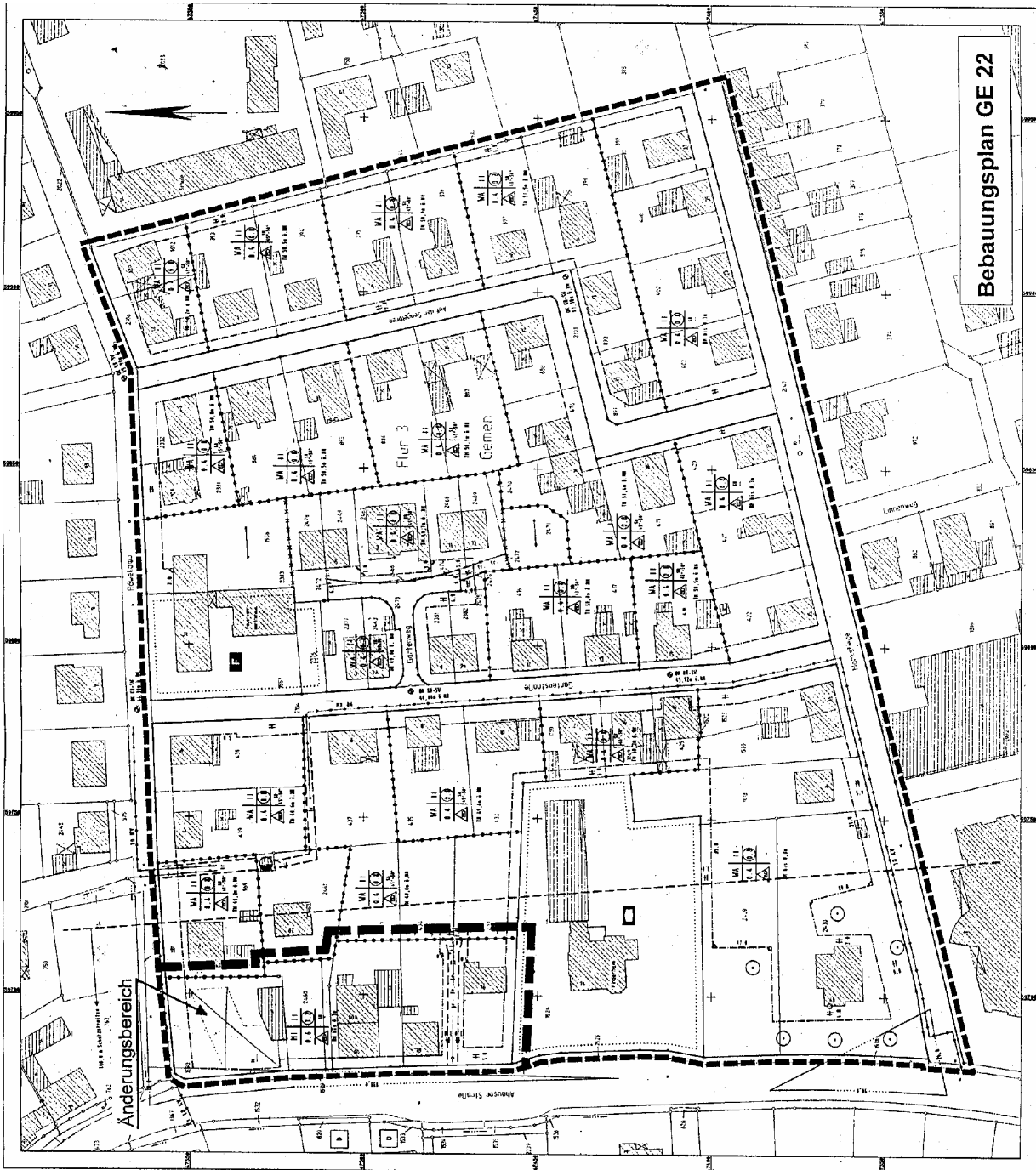
VI. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich des Gartenweges wurden Bodenverunreinigungen, verursacht durch die ehem. Gärtnerei, festgestellt. Diese wurden 1994 vom Erwerber der Fläche beseitigt. Siehe Begründung vom 21. August 1996 zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Weitere Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Borken, 02. Januar 2002  
-Fachbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen-

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Gerd', written in a cursive style.

Vehorn



Bebauungsplan GE 22