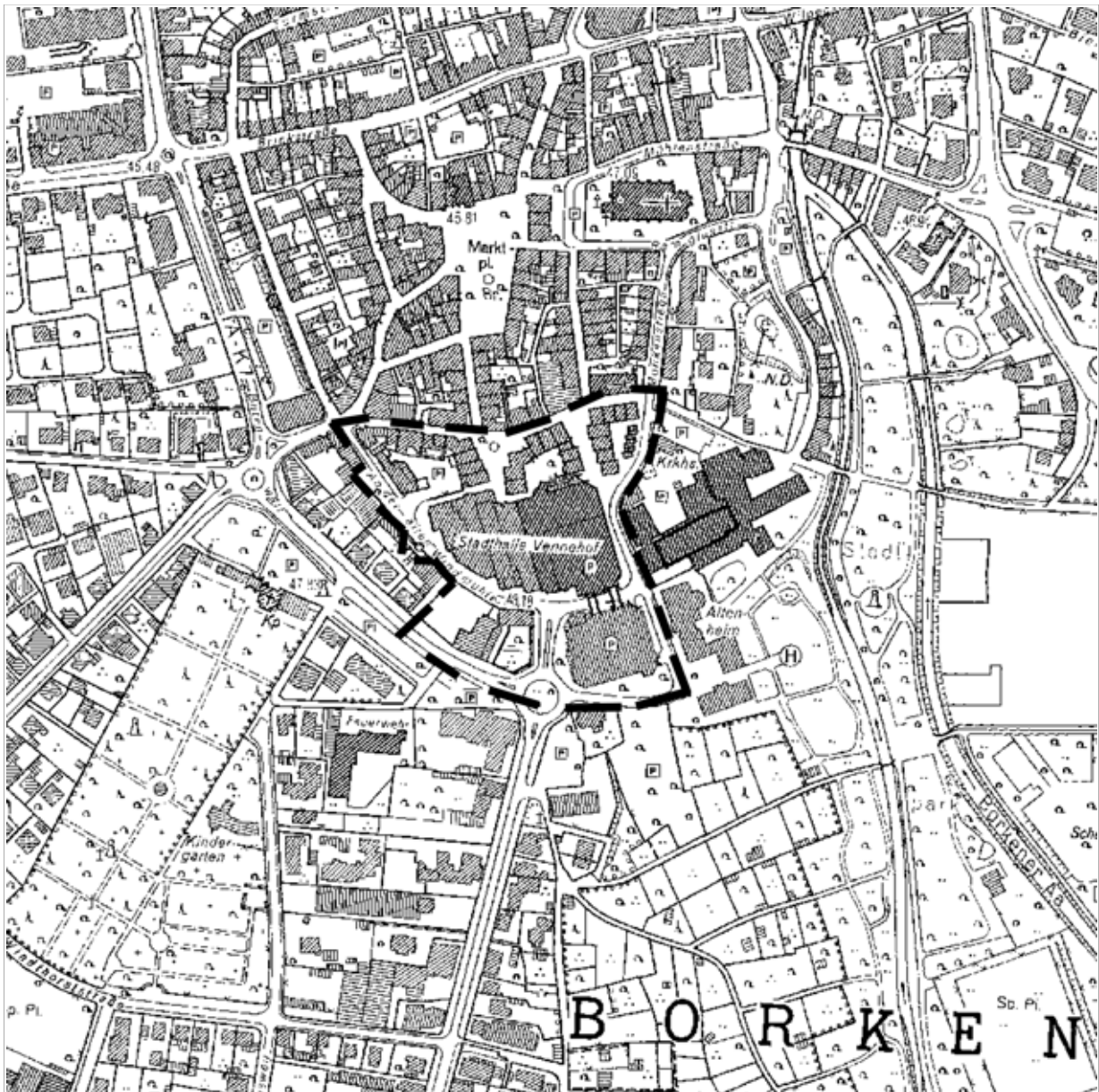


Stadt Borken

Bebauungsplan BO 32

(Vennehof)

4. Änderung



Begründung

gemäß
§ 9 (8) BauGB

1. Aufstellungsbeschluss, Lage im Stadtgebiet und Änderungsbereich sowie Änderungsziel und -zweck

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2016 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes BO 32 (Vennehof) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen und die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens liegen vor, da durch die 4. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.2 Lage im Stadtgebiet und Änderungsbereich

Das Plangebiet umfasst den südlichen Innenstadtbereich des Stadtteiles Borken mit dem Vennehof und den angrenzenden Bereichen und wird durch folgende Straßen begrenzt: Im Norden durch die Johanniterstraße, im Osten bzw. Südosten durch die Mönkenstiege und den Probst-Sievert-Weg, im Süden durch den Propst-Sievert-Weg, im Südwesten durch den Butenwall bzw. der Straße „An der alten Windmühle“. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan dargestellt. Im einzelnen werden die nachstehenden Flurstücke erfasst (mit Katasterstand zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung Januar 1991):

Gemarkung Borken, Flur 6, Flurstücke 483, 494, 516, 517, 518, 519, 524, 525, 527, 528, 529, 555, 606, 728, 752, 764, 765, 766, 783, 784, 800, 809, 810, 814, 819, 823, 824, 848, 849, 855, 860, 861, 862, 863, 892, 893, 903, 904, 905, 906, 907, 956, 1005, 1006, 1007, 1008, 1022, 1025, 1037, 1038, 1067, 1068, 1069, 1070, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1102, 1109, 1152, 1153, 1154, 1155, 1160, 1161, 1164, 1165, 1166, 168, 1169, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1191, 1192, 1193 und Gemarkung Borken, Flur 13, Flurstücke 348, 349.

Von der 4. Änderung konkret betroffen sind die Flurstücke 494, 525, 527, 528, 529, 752, 823, 824, 903, 904, 905, 906, 907, 1008, 1038, 1074, 1075, 1080, 1082, 1083 in der Flur 6 der Gemarkung Borken (Katasterstand: 30.01.1991). Mit Katasterstand vom 23.03.2016 sind dies die Flurstücke 494, 525, 1083, 1252, 1253, 1320, 1334, 1343, 1361, 1390, 1391.

Aufgrund der Geringfügigkeit des Änderungsinhaltes wird auf eine Neuzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet.

1.2 Änderungsziel und -zweck

Im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahmen in der Innenstadt von Borken ist der Straßenzug „An der alten Windmühle“ und „Schmiedegasse“ neu gestaltet worden. Die Stadt Borken hat seinerzeit auch entschieden, den angrenzenden öffentlichen und provisorisch hergestellten Parkplatz an der Schmiedegasse neu zu gestalten. Die Maßnahme wurde 2013 durchgeführt und ist inzwischen abgeschlossen.

Im aktuellen Bebauungsplan ist eine Blockrandbebauung für das Karree „Schmiedegasse – Kornmarkt - An der alten Windmühle - Johanniterstraße“ mit einer ebenerdigen Zufahrt durch das Gebäude „An der alten Windmühle“ 14/ 16 festgelegt. Dazu ist

im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfasst worden. Dieses umfasst auch die zur Erschließung des Blockinnenbereiches genutzte Durchfahrt durch das Gebäude mit einer Anbindung an die Straße „An der alten Windmühle“.

Bei den Planungen zur Neugestaltung bestand das Erfordernis den Platz über eine neue und übersichtliche Zufahrt von der Straße „An der alten Windmühle“ anzubinden. Diese Zufahrt sollte nach den Maßgaben eines erforderlichen Rettungsweges, einer sicheren Verkehrsführung für den Parkverkehr und den nichtmotorisierten Verkehr erstellt werden. Gleichzeitig sollten die Parkplatznutzer die Innenstadt barrierefrei erreichen können.

Mit der Umsetzung der Planung im Jahr 2013 konnten diese Ziele erreicht werden: Der Platz hat eine neue Platzzufahrt im westlichen Teil des Platzes erhalten. Mit dem Umbau des Platzes wurde der ruhende Verkehr eindeutig geordnet. Rettungswege wurden berücksichtigt und ein barrierefreier Zugang ermöglicht.

Aufgrund dieser Neuordnung des Platzes mit einer eindeutigen Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Markierungen im Pflaster sind auch entsprechende Zufahrten zu den privaten Stellplätzen der Anlieger und die erforderlichen Rettungswege sichergestellt. Versorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zu berücksichtigen. Somit kann das im Bebauungsplan erfasste Geh-, Fahr und Leitungsrecht entfallen.

Darüber hinaus ist ein parallel zum Vennehof platziertes Baufenster, das für eine zwei- bzw. eingeschossige Bebauung vorgesehen war, mit Stellplätzen belegt. Die aus stadtgestalterischer Sicht fehlende Raumleitkante auf der Nordseite der Schmiedegasse wurde durch die Anpflanzung einer Hecke sowie durch hochstämmige Bäume gebildet, womit eine positive räumliche Wirkung erzielt werden konnte. Eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes ist auch für diesen Änderungspunkt erfolgt.

2. Änderungen im Bebauungsplan

- *Zurücknahme des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfassten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes*

- *Aufhebung einer Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

Das südliche Baufenster parallel zur Schmiedegasse wird aufgehoben.

- *Festsetzung des vorhandenen Parkplatzes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ anstatt „MK“ gemäß § 7 BauNVO und Festsetzung der Verkehrsfläche Schmiedegasse als „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Anstelle des Kerngebietes wird der vorhandene Parkplatz als öffentlicher Parkplatz und die Schmiedegasse entsprechend ihrer Funktion verkehrsberuhigt festgesetzt.

3. Natur und Landschaft

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und das Bebauungsplan-Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann:

- 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 Bebauungsplan Änderung 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.

Mit den geänderten Festsetzungen gehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen einher. Der zugrundezulegende Versiegelungsgrad bleibt unverändert bei 100%.

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 gemäß § 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.

4. Artenschutz

Eine am 25.05.2016 durchgeführte Abfrage der Informationsdatenbanken (LINFOS) des LANUV NRW lieferte keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Insgesamt sind Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund der geringen Habitataignung (störungsreiches Umfeld, fehlende geeignete Habitatstrukturen) im Wirkungsbereich der Planänderung nicht zu erwarten. Mit der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet.

5. Hinweis

Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum zu unterirdischen Telekommunikationslinien

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung des Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Hinsichtlich evtl. geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte

und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswehren, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Borken, 13. September 2016

Martin Dahlhaus
Fachabteilung
Umwelt und Planung