

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>V 2019/048</b>
<b>TOP:</b>	<b>Status:</b>	öffentlich
	<b>Datum:</b>	14.02.2019
<b>Bebauungsplan GE 21 (Röntgenstraße), 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren</b>		
<b>Federf. Fachbereich:</b>	<b>Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen</b>	
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Zayko, Katja	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	10.04.2019	Umwelt- und Planungsausschuss

**Erläuterung:**

Bereits im Umwelt- und Planungsausschuss am 22.01.2014 wurde über die 2. Änderung des Bebauungsplanes GE 21 (Röntgenstraße) beraten (vgl. **V 2013/337 sowie Anlage 01**). Seit 2014 hat sich die Planung modifiziert. Zuletzt wurde im UPA am 06.02.2019 über die Kanalplanung Lise-Meitner-Straße (vgl. **V 2019/011**) beraten. Die aktuelle Planung soll mit der vorliegenden 2. Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

Der Erläuterung der einzelnen Änderungspunkte sei vorweggestellt, dass ein großer Teil dieser (z. T. schon umgesetzten) Maßnahmen auf der Grundlage von Einzelentscheidungen im Rahmen von notwendigen Betriebserweiterungen oder sonstigen erforderlichen Veränderungen erfolgte. Möglich wurden die beschriebenen Maßnahmen im Rahmen von Dispensen zum Bebauungsplan. Mit Ausnahme des Änderungspunktes Nr. 1, der die Erweiterung der Gewerbefläche nach Norden in Richtung Coesfelder Straße darstellt, handelt es sich daher um eine Anpassung des Planungsrechtes zur Erhöhung der „Planwahrheit“. Die einzelnen Änderungspunkte sind entsprechend in der **Anlage 01** räumlich zugeordnet.

**Folgende Änderungsinhalte sind Bestandteil der vorliegenden Änderung:**

1. Die in Borken anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken löst auch kurzfristig einen entsprechenden Bedarf aus. Deshalb ist auf das Potenzial in

bestehenden Bebauungsplangebieten bzw. den bereits vorhandenen Flächennutzungsplan-Darstellungen zurückzugreifen.

2. Eine solche Möglichkeit für eine Gewerbeflächenerweiterung besteht im Norden des Plangebietes des Bebauungsplanes GE 21 (s. **Anlage 01, Nr. 1**). Der Flächennutzungsplan sieht bereits „gewerbliche Bauflächen“ in diesem Bereich vor. Damit die Flächen auch gewerblich nutzbar werden, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes zur Überplanung eines vorhandenen und festgesetzten Waldes auf einer Fläche von ca. 3,5 ha sowie einer dem Wald vorgelagerten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldrandentwicklung) auf ca. 0,6 ha erforderlich. In Vorabstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden wurde eine grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Ein ca. 20,0 m breiter Schutzwald und ein ca. 10,0 m breiter Streifen für Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldrandentwicklung) am nördlichen und östlichen Gewerbegebietsrand bleibt jedoch bestehen bzw. wird neu angelegt. Diese insgesamt ca. 30,0 m breite Trasse dient unter anderem einer erforderlichen Artenschutzmaßnahme.

3. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. bei der Parzellierung der Grundstücke ist wurde seinerzeit von einer Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe ausgegangen. Da aktuell eine höhere Nachfrage nach kleineren Grundstücken besteht, soll ein ca. 25.000 qm großes Grundstück im Osten des Plangebietes neu geordnet und in mehrere kleinere Grundstücke aufgeteilt werden (s. **Anlage 01, Nr. 2**). Um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zu gewährleisten, ist bereits eine öffentliche Erschließung in Form eines Stichweges innerhalb des Gewerbegebietes umgesetzt worden. Der Bebauungsplan soll hier entsprechend an die Bestandssituation angepasst werden. Die Baugrenze wird an dem neuen Stichweg – wie im Großteil des Plangebietes – in einem Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche entfernt festgesetzt. Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze wird ein 5 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt. Pflanzarten und Pflanzdichte sind im Bebauungsplan geregelt. Für notwendigen Zufahrten darf dieser Anpflanzungsstreifen unterbrochen werden.

4. An der Ostgrenze des Plangebietes sind zwischenzeitlich mehrere zusammenhängende Gewerbegrundstücke veräußert worden, um einem ansässigen Betrieb die nötige Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht derzeit zwischen den Grundstücken eine Anpflanzungsfläche vor. Um die wirtschaftliche Nutzung der Gesamtfläche gewährleisten zu können, soll nunmehr auf die trennende und die Bewirtschaftungsabläufe einschränkende Anpflanzungsfläche verzichtet werden. Gleichzeitig kann in diesem Bereich zugunsten weiterer Gewerbeflächen auf den Abschnitt der Lise-Meitner-Straße verzichtet werden. Die Gewerbeflächen werden künftig von der Otto-Hahn-Straße ausreichend erschlossen sein (s. **Anlage 01, Nr. 3**).

5. Ein Teil der seinerzeit festgesetzten Anpflanzungsflächen ist bisher nicht oder nur unzureichend realisiert worden, so dass 2013 darüber beraten wurde, ob die Anpflanzungs-Festsetzungen im inneren Plangebiet aufgehoben werden sollen (s. **Anlage 01, Nr. 4**). Der Umwelt- und Planungsausschuss hatte sich seinerzeit dagegen ausgesprochen, so dass der Anpflanzungsstreifen beibehalten worden ist. Im Rahmen zwischenzeitlich mit Anliegern geführter Verhandlungen wurde geregelt, dass eine Aufhebung der Anpflanzungsflächen nur den ansässigen Unternehmen

eingräumt wird, die ansonsten keine Möglichkeit einer Betriebserweiterung bzw. zur Anlage einer notwendigen Zufahrt gehabt hätten. Über den Verkauf des Grundstückes und die getroffenen Regelungen wurde nichtöffentlich im Hauptausschuss am 20.06.2018 beraten (vgl. **V 2018/160**). Entsprechend wird die Anpflanzungsfläche aufgegeben und der Gewerbefläche zugeschlagen.

#### 6. Artenschutzrechtliche Erfordernis: Steinkauz

Die artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanänderung kommt zu dem Ergebnis, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Steinkauz erforderlich werden. Als Maßnahme wird eine Optimierung vorhandener (Gehölz-) Strukturen im Umfeld eines landwirtschaftlichen Hofes festgesetzt, um einen geeigneten Ausweichlebensraum zu schaffen bzw. zu erhalten. Die vorhandenen und bereits neu angelegten Streuobstwiesen sind dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Bereiche werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet (s. **Anlage 01, Nr. 5**).

#### 7. Artenschutzrechtliche Erfordernis: Baumpieper

Aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Coesfelder Straße entfällt ein Waldbereich. Das Artenschutzgutachten hat ergeben, dass der „Baumpieper“ von dieser Änderung betroffen ist. Entsprechend wurden bereits vorgezogene Artenschutzmaßnahmen in Form einer Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Lebensansprüche des Vogels umgesetzt. Die Maßnahme wird entsprechend im Bebauungsplan festgelegt (s. **Anlage 01, Nr. 6**).

8. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung an aktuelle Regelwerke (allgemeine Gesetzgebung, Abstandserlass, Störfallverordnung). Darüber hinaus sollen Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die seit einiger Zeit vorhandenen Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen aufgenommen werden.

Dem Umwelt- und Planungsausschuss wird empfohlen, auf Basis der vorgenannten Ausführungen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes GE 21 (Röntgenstraße) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Gleichzeitig sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

#### **Entscheidungsalternative/n:**

Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen im Zusammenhang mit dem Flächenerwerb, der Erschließung der nördlichen Gewerbeflächen sowie den erforderlichen Artenschutz- und Aufforstungsmaßnahmen. Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt- und Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes GE 21 (Röntgenstraße).

Gleichzeitig wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Beschluss, die vorliegende Änderung aufzustellen, ortsüblich bekannt zu machen sowie gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufzufordern.