

Stadt Borgholzhausen
Der Bürgermeister
Fachbereich 3: Planen und Bauen

Öffentliche Bekanntmachung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“ der Stadt Borgholzhausen

- 1. Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Borgholzhausen vom 23.06.2022**
- 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Frist: 18.08.2025 – 19.09.2025)**

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung vom 23.06.2022 nachfolgenden Beschluss gefasst:

Für die in der Anlage 1 gekennzeichnete Fläche soll der Bebauungsplan Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“ im Rahmen einer 2. Änderung angepasst werden.

Planungsziel ist insbesondere die Überprüfung und Neuordnung der Baulandreserven und Nachverdichtungspotenziale.

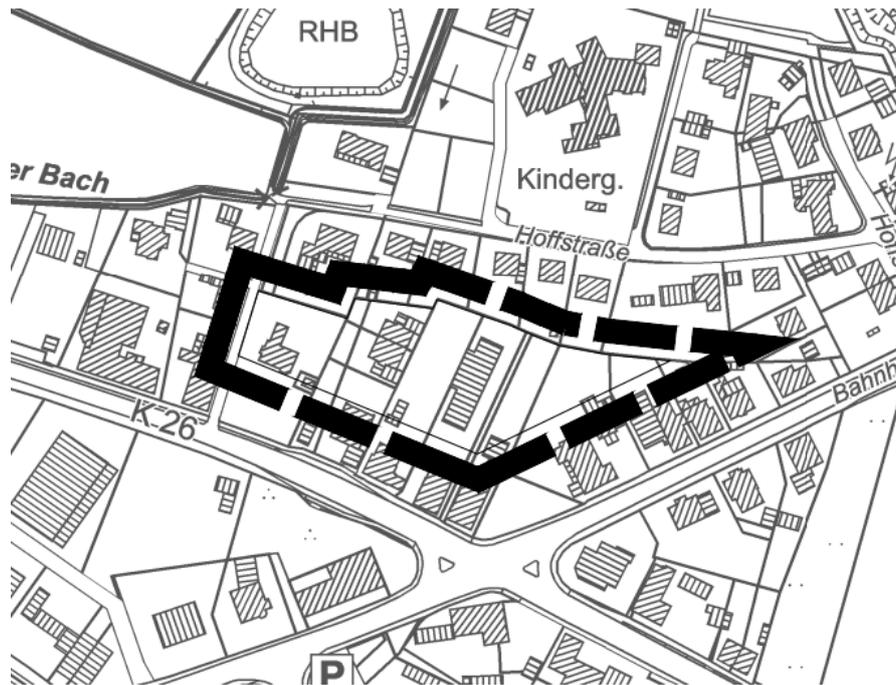
Nach Konkretisierung dieses Planungszieles, idealerweise in Abstimmung mit einem privaten Vorhabenträger, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Mit den Planungsarbeiten wird das Stadtplanungsbüro Tischmann Loh beauftragt.

Das zukünftige Plangebiet ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich und durch eine schwarze unterbrochene Linie abgegrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26, 2. Änderung befindet sich im zentralen Bereich von Berghausen in direkter Nähe zum Bahnhof Borgholzhausen und umfasst i. W. den rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Osnabrücker Straße (K 26) sowie der Bahnhofsstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,67 ha. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden, Südwesten und Südosten durch die Bebauung der Osnabrücker Straße sowie der Bahnhofsstraße (L 785),
- im Westen durch einen Abzweig der Osnabrücker Straße und
- im Norden durch die Bebauung der Hoffstraße,



Übersichtplan zum Bebauungsplan Nr. 26
 „Kernbereich Berghausen“, 2. Änderung
 Plangrundlage: Amtliche Basiskarte Land NRW (2022)

Ziel der vorliegenden Planung im zentralen Bereich des Ortsteils Berghausen ist insbesondere die städtebauliche Neuordnung sowie die Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen. Die vorhandene Mischbebauung entlang der Osnabrücker Straße und der Bahnhofstraße wurde im Jahr 1999 als solche festgesetzt. In zweiter Reihe ist dabei lediglich eine eingeschossige Mischgebietsbebauung mit einer Grundflächenzahl sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4 zugelassen. In diesem Bereich befinden sich jedoch bereits heute überwiegend Wohnbebauung sowie eine aktuell ungenutzte frühere Werkstatthalle. Angesichts der städtebaulichen Veränderungen im Umfeld, der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie der Grundüberlegungen entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan für das Bahnhofsumfeld soll im vorliegenden Geltungsbereich eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Der vorliegende Geltungsbereich soll daher gemäß der in Teilen bereits bestehenden sowie der geplanten Nutzung i. W. als allgemeines Wohngebiet überplant werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 27.05.2025 wurde aufgrund eines sich konkretisierenden Bauvorhabens der Beschluss gefasst, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen. Gem. § 3 Abs. 1 wird nun über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Der Vorentwurf mit Begründung liegt deshalb in der Zeit vom

18. August 2025 bis zum 19. September 2025

während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Borgholzhausen, Außenstelle Masch 2, Zimmer 34

*montags bis freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr
montags, dienstags und mittwochs von 14.30 bis 16.00 Uhr
donnerstags von 14.30 bis 18.00 Uhr
sowie nach besonderer Vereinbarung*

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Im o.g. Zeitraum können die Planunterlagen auch auf der Homepage www.borgholzhausen.de (Leben – Bauen u. Wohnen – Bauleitplanung) eingesehen werden.

Während dieser öffentlichen Auslegung besteht die Gelegenheit zur Erörterung und es können Stellungnahmen vorgebracht werden. Die Stellungnahmen können beispielsweise schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail bis zum 19.09.2025 abgegeben werden.

Darüber hinaus werden die Ziele und Zwecke der Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen im Rahmen eines öffentlichen Sprechtages am

Mittwoch, dem 27.08.2025, um 17.30 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Borgholzhausen, Schulstraße 5, Zimmer 1, erläutert. Gleichzeitig wird allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kernbereich Berghausen“, 2. Änderung, wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Weiterhin wird der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Borgholzhausen, den 09.08.2025

Der Bürgermeister
Dirk Speckmann