

Stadt Borken



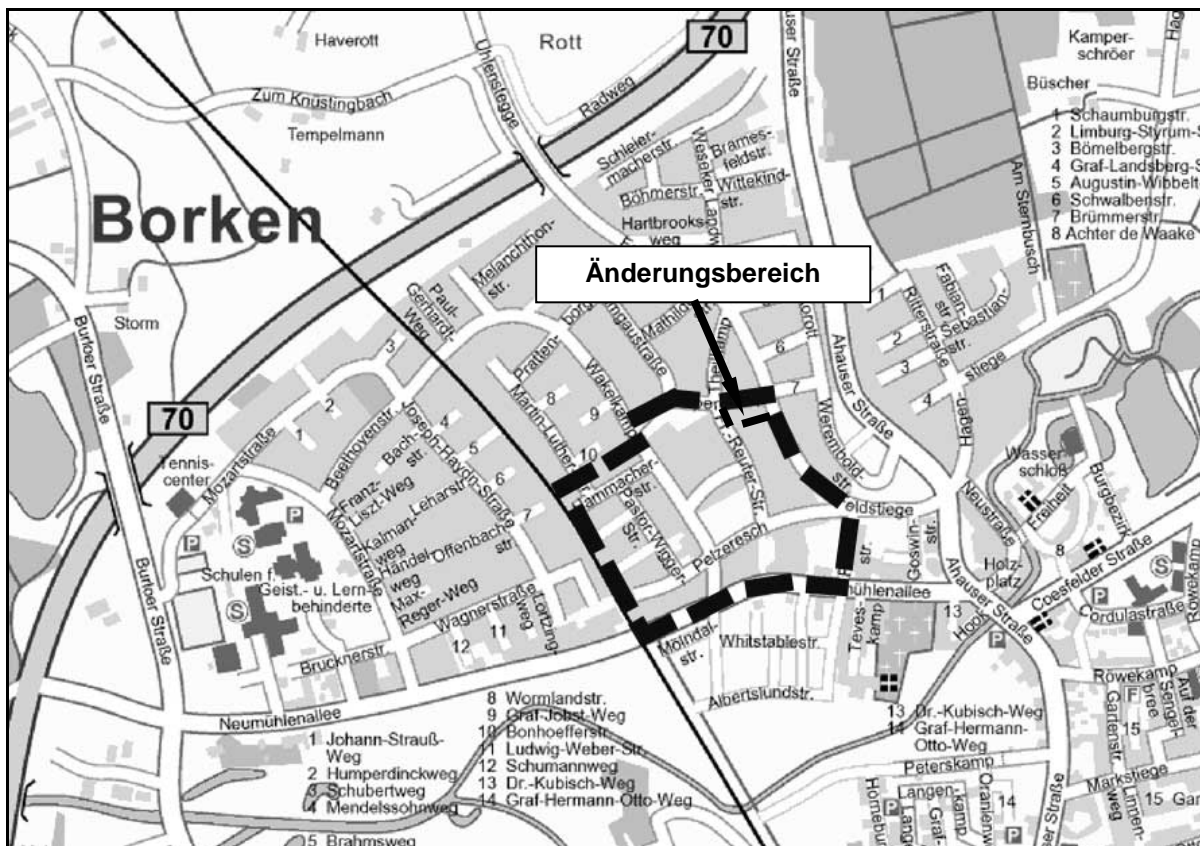
BORKEN
KREISSTADT

aus gutem Grund

Bebauungsplan GE 3

„Wakelkamp“

1. Änderung



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

1.	Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanung	2
1.1	Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	3
2.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
2.1	Verkehrliche Erschließung	3
2.2	Kanalmäßige Erschließung	3
3.	Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4	Sonstige Festsetzungen	5
5.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW	5
6.	Bodenordnende Maßnahmen	5
7.	Flächengliederung	6
8.	Überschlägige Kostenermittlung	6
9.	Natur und Landschaft	6
10.	Umweltbericht	7

Anlage 1: Eingriffsbilanzierung (Tabellen und Pläne)

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Bebauungsplanung

1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung vom 22.03.2006 beschlossen, den Bebauungsplan GE 3 „Wakelkamp“ zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Stadtteils Borken-Gemen und wird wie folgt begrenzt:

im Osten: Feldstiege/ Pelzerstraße
im Norden: Papenkamp, Bauzeile nördlich Hammacherstraße
im Westen: ehemalige Bahntrasse Borken-Burlo
im Süden: Neumühlenallee.

Die genaue Begrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan dargestellt. Im einzelnen werden folgende Grundstücke erfasst:

Gemarkung Gemen, Flur 4,

Flurstücke: 163, 169, 171, 172, 186, 193, 642-645, 650-652, 846, 852, 874, 906, 975-979, 982, 983, 1031, 1043-1045, 1057, 1063-1065, 1081-1086, 1098, 1103, 1104, 1109, 1110, 1129, 1149, 1161, 1178, 1222, 1223, 1255, 1256, 1260, 1263, 1264, 1266, 1267, 1271, 1283, 1287, 1291-1297, 1303, 1312-1316, 1325, 1326, 1330, 1345, 1356, 1359, 1361, 1363, 1367, 1402 -1409, 1434, 1462, 1469, 1472, 1474-1480, 1520, 1531, 1538, 1558, 1560, 1561, 1563, 1568-1571, 1574, 1577, 1583, 1585, 1586, 1588, 1589, 1606-1608, 1610, 1611, 1630, 1637, 1638, 1645, 1650-1652, 1657, 1659-1665, 1673, 1677-1686, 1688-1691, 1700, 1701, 1705, 1725, 1756, 1757, 1762, 1771, 1772, 1792, 1807-1809, 2146, 2165, 2203, 2204, 2225, 2226, 2262-2264, 2422-2426, 2586, 2606, 2607, 2617, 2661, 2677, 2679, 2680, 2764, 2765, 2769, 2776-2780, 2782-2787, 2836, 2837, 2845, 2848, 2849, 2858, 2970-2972, 2997, 2998, 3000, 3001, 3014.

Von der 1. Änderung betroffen sind die Flurstücke 975, 1561, 1043 und 2769 (teilweise).

(Katasterstand 04/ 2004).

1.2 Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den oben genannten Bereich liegt seit dem 24.09.1983 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. 2005 erfolgte eine Neuaufstellung. Der Planbereich ist weitestgehend bebaut.

Aufgrund eines konkreten Antrages eines Anliegers soll die vorhandene Baugrenze auf den Grundstücken südlich der Straße Papenkamp in nördlicher Richtung verschoben werden, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll die vorhandene Verkehrsgrünfläche im Zuge des Papenkamps bis auf einen 60 cm breiten Streifen entlang der südlichen Begrenzung in Wohnbaufläche umgewandelt und den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, um den Spielraum zur Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke zu erhöhen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll insgesamt die Möglichkeit gegeben werden, eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen.

2. Erschließung und Versorgung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die betroffenen Grundstücke sind bereits durch die Fritz-Reuter-Straße bzw. den Papenkamp erschlossen. Der absehbar begrenzte zusätzliche Verkehr für die neuen Baumöglichkeiten kann vom östlichen Papenkamp aufgenommen werden.

Die weitere Erschließungsstruktur im Bebauungsplanbereich ist darüber hinaus nicht betroffen, bzw. es werden durch die zusätzlichen Verdichtungsmöglichkeiten keine spürbaren Mehrbelastungen durch den motorisierten Verkehr erzeugt.

Die erforderliche Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes (Platzbedarf im Einfahrtsbereich Papenkamp/ Zuwegung Kinderspielplatz) für größere Fahrzeuge des örtlichen Bauhofs wird durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag (vorgelagerte Fläche der Parzelle 975) sichergestellt.

2.2 Kanalmäßige Erschließung

Das erforderliche Kanalnetz im Plangebiet ist vorhanden. Die zusätzliche Bebauung kann an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden.

3. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen, die die Baugrundstücke im Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes betreffen, bleiben weitgehend erhalten. Die Festsetzung „Verkehrsgrün“ als Teil der südlichen Verkehrsfläche der Straße Papenkamp wird allerdings durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ersetzt.

Die übrigen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht betroffen, so dass die vorhandenen Festsetzungen erhalten bleiben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt im Rahmen der 1. Änderung keine Modifizierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl sowie Geschossigkeit/ Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Wohneinheiten). Allerdings wird durch die Ausweitung des Allgemeinen Wohngebietes die Ausnutzbarkeit der südlich des östlichen Papenkamps gelegenen Grundstücke erhöht.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 23 BauNVO)

Das Plangebiet ist überwiegend durch das klassische „Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus“ geprägt. Dementsprechend wird für den engeren Änderungsbereich weiterhin eine „Einzel- und Doppelhausbebauung“ festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden im Bereich südlich der Straße Papenkamp bis an die derzeitigen Grundstücksgrenzen der Verkehrsgrünfläche ausgeweitet.

Durch die Ausdehnung der überbaubaren Fläche und die Umwandlung der Verkehrsgrünfläche soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden vorhandene - zulässigerweise errichtete - Gebäude berücksichtigt. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche erfolgt durch Baugrenzen, so dass sich den Bauwilligen ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Der Abstand zur nördlich anschließenden Verkehrsfläche (Wohnweg) wird mit 5,0 m festgesetzt, da in diesem Bereich mit unterirdischen Versorgungsleitungen gerechnet werden muss.

Aufgrund des sehr geringen Straßenquerschnitts der verbleibenden Straßenverkehrsfläche der Straße Papenkamp und den vermuteten Versorgungsleitungen südlich davon, sollen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in der überbaubaren Fläche zugelassen werden, damit die verbleibenden Verkehrsfläche nicht durch diese geprägt werden und die zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Verkehrsgrün

Die flächenmäßig untergeordnete Fläche zwischen der Parzelle 903 und dem Papenkamp bleibt als Verkehrsgrünfläche erhalten. Darüber hinaus soll zur Sicherstellung eines Mindestabstandes zwischen Grundstückseinfriedungen und Verkehrsfläche ein 60 cm breiter Streifen an (öffentlicher) Verkehrsgrünfläche erhalten bleiben.

Damit die Grundstücke in diesem Bereich erschlossen werden können, sind notwendige Zu- und Ausfahrten im Bereich der Verkehrsgrünfläche zulässig

Erhaltungsgebot für Bäume

Die erhaltenswerten Bäume im Bereich der ehemaligen Verkehrsgrünfläche werden mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot belegt, bzw. als zu erhaltend festgesetzt.

Leitungsrecht

Die in der ehemaligen Verkehrsgrünfläche vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger werden in einem Leitungsrecht gesichert.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu den Themen Dachformen und Dachneigungen, zu Dachelementen und den jeweiligen zulässigen Abweichungen sowie zu Einfriedigungen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die ehemaligen Verkehrsgrünflächen südlich der Straße Papenkamp sollen bis auf einen untergeordneten Teil den sich südlich anschließenden Grundstücken zugeschlagen werden. Da die Stadt Borcken alleinige Eigentümerin der Flächen ist, sind keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

6. Flächengliederung (ausschließlich Änderungsbereich)

	qm	%
allgemeines Wohngebiet	2.759	85,0
Verkehrsfläche	353	11,0
Verkehrsgrün	122	4,0
Gesamtfläche	3.234	100

7. Überschlägige Kostenermittlung

Kosten für die Stadt Borken entstehen nicht.

8. Natur und Landschaft

Für den Bereich GE 3 liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor.

Gemäß § 2 Satz 4 BauGB und § 2a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird die durchzuführende Umweltprüfung in einem Umweltbericht der Begründung als gesonderter Teil beigelegt (Kapitel 11).

Durch die Planänderung des GE 3 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes resultieren aus den Flächenversiegelungen in Form von Grundstückszufahrten und den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasser, sowie Tier- und Pflanzenwelt. Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Maßnahmen beschrieben und der Kompensationsbedarf ermittelt. Dazu werden in Tabelle A (Anlage 2) „Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes“ die vom Eingriff betroffenen Flächen und deren ökologische Wertigkeit aufgelistet. Für die Beurteilung des Planungszustandes (Tabelle B) gelten die erläuterten Festsetzungen.

Die Bilanz des Ausgangs- und des Planungszustandes ergeben ein zu kompensierendes Defizit von 423 Punkten. Diese werden vom Ökokonto Vardingholter Venn (Flurstück 43, Flur 1) der Stadt Borken abgebucht. Eine Umlage der Kosten erfolgt auf die Kostenverursacher und wird im Rahmen der anstehenden Grundstücksgeschäfte geregelt.

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Änderungsziel ist die Umwandlung einer bisher als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche in Allgemeines Wohngebiet. Die Ausgestaltung der Fläche soll weitestgehend erhalten bleiben, so dass dieser Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche vorgesehen ist und ebenfalls die Einrichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen wird. Die Bestandsbäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Eine 60 cm breite Verkehrsgrünfläche entlang des Papenkamps bleibt erhalten.

b) Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutzziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, betreffen die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Bodenschutzklausel und die Eingriffs-Ausgleichsregelung.

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes:

Im Änderungsbereich stehen Einzelhäuser. Im Norden anschließend befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene Verkehrsfläche, an die an einen Fuß- und Radweg grenzt.

b) Prognose über Entwicklung des Zustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung

Ohne die Änderung, bei Nichtdurchführung der Planung, würde das Verkehrsgrün in der bisherigen Größe beibehalten werden.

Bei Durchführung der Planung werden durch die Möglichkeit der Nachverdichtung und der Anlage von Zufahrten negative Entwicklungen für Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Um diese Entwicklung bewerten zu können, werden die Schutzgüter im jetzigen Zustand und in Bezug auf die Planung bewertet.

Schutzgut Mensch:

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Schutzziele zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten.

Beeinträchtigungen liegen weder für das Wohnen noch für Regenerationsmöglichkeiten vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Nachverdichtung und die mögliche Anlage von Zufahrten ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Verkehrsgrün wird durch Bäume und Sträucher bestanden. Die 7 Laubbäume haben einen Stammdurchmesser von 20-35 bzw. 35-50 cm.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Bäume sind zu erhalten. Allerdings ist durch die mögliche Versiegelung von Flächen für Zufahrten und auch durch Umgestaltung der mit Sträuchern bestanden Fläche ein Eingriff in Natur und Landschaft möglich. Der zu erwartende Eingriff muss kompensiert werden.

Schutzgut Boden:

Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet liegt bei 0,4. Allerdings können im Änderungsbereich nur in - dem flächenmäßig untergeordneten Bereich der ausgedehnten überbaubaren Fläche - zusätzliche Bodenversiegelungen stattfinden. Im Bereich der ehemaligen Verkehrsgrünfläche sind Hauptgebäude und Nebenanlagen ausgeschlossen. Hier können lediglich notwendige Grundstückszufahrten eingerichtet werden.

In dem Untersuchungsgebiet befindet sich laut Altlastenkataster des Kreises Borken die Altablagerung Feldstiege.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Feldstiege, die unter dem AZ 03-0078 im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt wird.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und der Raumluft durchgeführt, die in den nachfolgend aufgelisteten Berichten dokumentiert sind:

- Bericht der ISW vom 10.03.1993 über Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Feldstiege 23
- Bericht der GFG vom 18.11.1997 über Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der Altablagerung Feldstiege
- Bericht der GFG vom 26.02.1998 über Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der Altablagerung Feldstiege
- Bericht der GFG vom 26.02.1998 über Boden- und Raumluftuntersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Papenkamp / Feldstiege (Stand April 1999)
- Gutachten der WBI vom 30.09.1999 zu Raumluftuntersuchungen und zur Luftbildauswertung im Bereich der Straßen Papenkamp und Fritz-Reuter-Straße
- Gutachten der WBI vom 21.08.2001 zu Nachuntersuchungen im Bereich Feldstiege/Papenkamp
- Bericht der WBI vom 01.09.2003 zu Bodenluftuntersuchungen auf der Fritz-Reuter-Straße 15

Nach den Untersuchungen ist eine eindeutige Abgrenzung der Altablagerung nicht möglich, da der gesamte Bereich im Zuge der Bebauung um etwa 0,8-1,0 m aufgefüllt wurde. Der derzeitige Stand umfasst die Flurstücke 852, 975-979, 982, 983, 1043, 1045, 1538, 1560, 1561 und 2779.

In den untersuchten Bodenproben wurden keine relevanten Belastungen festgestellt. Eine Einschränkung der gärtnerischen bzw. der Wohnnutzung ist nicht erforderlich. Eine Abdeckung mit ca. 0,35 m Mutterboden scheint überwiegend gewährleistet. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vermuteten erhöhten Gehalte an organischen Material im Boden der Aushub nur eingeschränkt verwertbar ist. Bei Baumaßnahmen ist die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zu beteiligen. Die Baugrube ist auf Belastungen zu überprüfen. Eventuell anfallender Aushub ist zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die GRZ im Wohngebiet bleibt mit 0,4 erhalten, wobei die bisherige, als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche, zu der bestehenden Wohnbaufläche hinzukommt. Allerdings kann nur im Bereich der ausgedehnten überbaubaren Fläche - in der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Nebenanlagen zulässig waren - durch Nachverdichtung zusätzliche Fläche versiegelt werden.

Schutzgut Wasser:

Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasser. Die wichtigsten Funktionen sind die Grundwasserdargebotsfunktion, -neubildungsfunktion und -schutzfunktion. Bisher ist sind die Grundwasserfunktionen nicht beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser auf dem unversiegelten Boden vollständig versickern kann.

Auswirkungen des Vorhabens

Erheblichen Auswirkungen sind durch die mögliche Versiegelung von weiteren Flächen nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Borken liegt im vorwiegend ozeanisch geprägten nordwestdeutschen Klimabezirk mit häufigen Westwindwetterlagen.

Die Fläche des Änderungsbereiches wird von einem siedlungstypischen Klima bestimmt.

Auswirkungen des Vorhabens

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft ergeben sich durch die Planänderungen nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das „Stadtbild“ wird insbesondere durch den Baumbestand entlang des Fuß- und Radweges geprägt. Dieser wird durch eine Erhaltungsbindung geschützt.

Auswirkungen des Vorhabens

Da der Baumbestand erhalten bleibt, Gebäude und sonstige Nebenanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen sind, wird sich das Bild nicht wesentlich verändern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmäler)

Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Sollten bei Bautätigkeiten in dem Gebiet Bodenfunde gemacht werden, so ist das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

Wechselwirkungen

Unter den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. So hat die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Aufgrund der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- *Mensch und Landschaftsbild*

Zur Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden die Bäume erhalten und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

- *Boden, Wasser*

Beeinträchtigungen des Bodens infolge der vorgesehenen Versiegelungen sind nicht vermeidbar.

- *Klima, Luft*

Als Minderungsmaßnahmen dient die Erhaltung der Bäume.

- *Pflanzen, Tiere*

Die mögliche Beseitigung der Strauchvegetation ist entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach dem Landschaftsgesetz NRW auszugleichen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der planerischen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Kompensation erforderlich. Bei der Ermittlung des Ausgleichs wird die GRZ von 0,4 zugrunde gelegt.

Ermittelt wird durch die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit der Ausgangssituation mit der des Planungszustandes das Defizit (**Anlage 1**). Das Defizit beträgt 423 Ökopunkte.

d) Planungsalternativen

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht umzusetzen.

9.3. Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem vereinfachten Verfahren des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW vorgegangen.

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Aufgrund der Planänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Fortbestand der Bäume ist zu kontrollieren. Ebenso sind die durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool Burloer Venn zu kontrollieren.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten entstehen oder bekannt werden und daher nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige im Sinne unvorhergesehener Auswirkungen können nicht systematisch durch die Stadt Borken permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Borken keine umfassenden Überwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

c) Zusammenfassung

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet besteht aus Einzelhäusern. Zwischen dem Wohnweg (östlicher Papenkamp) und den südlichen Wohngrundstücken liegt ein ca. 5,0 m breiter Streifen, der mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist.

Durch die Einbeziehung der Verkehrs(grün)fläche bis auf einen 60 cm breiten Streifen und der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet wird eine höhere Ausnutzung der überbaubaren Fläche ermöglicht. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen. Zudem ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Möglich sind Versiegelungen des Bodens im Bereich notwendiger Zufahrten oder eine Umnutzung der mit Sträuchern bestandenen Flächen. Der dadurch entstehende Eingriff ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Das errechnete Defizit beträgt 423 Ökopunkte und wird vom Ökokonto Vardingholter Venn (Flurstück 43, Flur 1) der Stadt Borken abgebucht.

Borken, 13. November 2006

-Fachabteilung Umwelt und Planung-



Hubert Effkemann

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

A. Ausgangszustand: Änderungsbereich des Bebauungsplan GE 3							
1. Flächen-Nr.	2. Code	3. Biotoptyp	4. Fläche in qm	5. Grundwert	6. Gesamt-korrekturfaktor	7. Gesamtwert Sp. 5 x Sp. 6	8. Einzel-flächenwert Sp. 4 x Sp. 7
1	1.1	Versiegelte Fläche Gebäude (0,5)	1176,5	0	1	0	0
2	4.1.	Ziergärten (0,5)	1176,5	2	1	2	2353
3	1.1.	Versiegelte Fläche, Straße	371	0	1	0	0
3	4.5.	Verkehrsgrün	510	3	1	3	1530
4	8.2.	5 Einzelbäume (à 50qm)*	250	5	1	5	1250
5	8.2.	1 Einzelbaum (à 50 qm)*	50	5	1,1**	5,5	275
6	8.2.	1 Einzelbäume (à 30 qm)*	30,0	5	1	5	150
Gesamt			3.234				5558

* Die Fläche geht nicht in die Flächenbilanz ein, da sie unter Punkt "3" bereits berücksichtigt wurde;
Die Bewertung von Einzelbäumen nach Code 8.2. mit "8" ergibt aus dem Standort der Bäume im Verkehrsgrün (Bewertung mit "3") eine Bewertung mit "5".

** Korrekturfaktor = 1,1, da Stammdurchmesser 35-50 cm

B. Planungszustand: gemäß den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1. Flächen-Nr.	2. Code	3. Biotoptyp	4. Fläche in qm	5. Grundwert	6. Gesamt-korrekturfaktor	7. Gesamtwert Sp. 5 x Sp. 6	8. Einzel-flächenwert Sp. 4 x Sp. 7
1	1.1.	Versiegelte Fläche, Gebäude (0,5)	1.379,5	0	1	0	0
2	4.1.	Ziergärten, strukturarm (0,5)	1.379,5	2	1	2	2759
3	1.1	Straße	353,0	0	1	0	0
4	4.5.	Verkehrsgrün	122,0	3	1	3	366
5	8.2.	5 Einzelbäume (à 50)*	250	6	1	6	1500
6	8.2.	1 Einzelbaum (à 50 qm)*	50	6	1,1**	6,6	330
7	8.2.	1 Einzelbäume (à 30)*	30,0	6	1	6	180
Gesamt			3.234				5135

* Die Fläche geht nicht in die Flächenbilanz ein, da sie unter Punkt "2" bereits berücksichtigt wurde;
Die Bewertung von Einzelbäumen nach Code 8.2. mit "8" ergibt aus dem Standort der Bäume in Ziergärten (Bewertung mit "2") eine Bewertung mit "6".

** Korrekturfaktor = 1,1, da Stammdurchmesser 35-50 cm

Gesamtbilanz	
A. Ausgangszustand	5558
B. Planungszustand	5135
Kompensationsdefizit	-423



