

# Stadt Borken

## Bebauungsplan GE 9

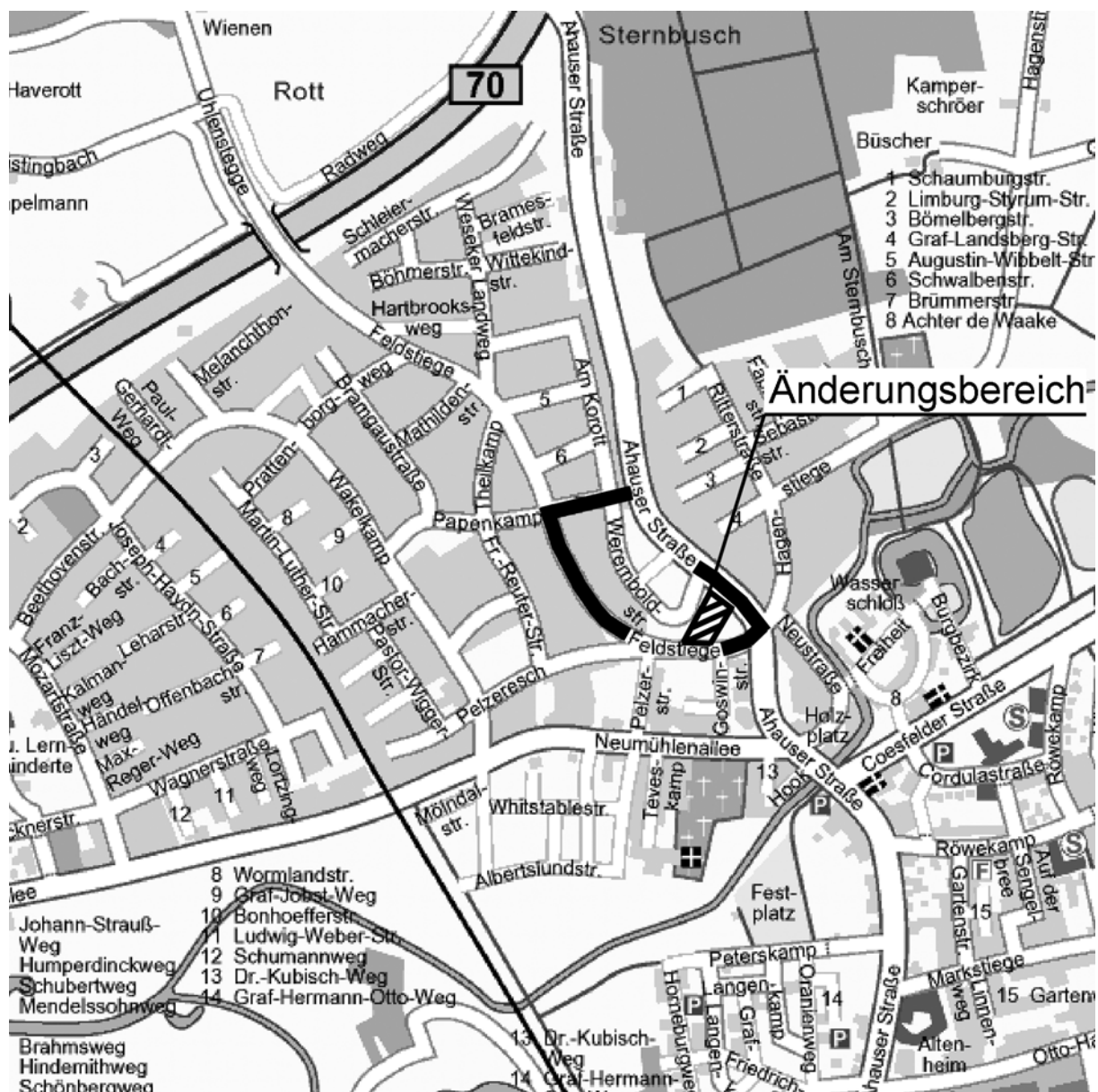
### „Feldstiege“



**BORKEN**  
KREISSTADT

aus gutem Grund

## 3. Änderung



## Begründung

gemäß

§ 9 Abs. 8 BauGB

## 1.       **Verfahrensablauf**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 6. September 2005 beschlossen, den Bebauungsplan GE 9 (Feldstiege) zu ändern (3. Änderung).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren, wurde das vereinfachte (Änderungs-) Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

Als Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde es erforderlich, die Festsetzungen im Änderungsbereich um eine Dachneigung zu ergänzen.

In seiner Sitzung am 1. März 2006 hat der Umwelt und Planungsausschuss daher die erneute öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

## 2.       **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet GE 9 „Feldstiege“ liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Gemen. Begrenzt wird das Gebiet im Osten durch die Ahauser Straße, im Süden und Westen durch die Feldstiege sowie im Norden durch die Brümer Straße. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im Einzelnen werden die nachstehenden Flurstücke erfasst::

Gemarkung Gemen,

Flur 1, Flurstücke: 122, 138, 142, 143, 147, 275, 369, 562, 563, 565, 566, 570, 634, 711, 724-729, 734, 849, 850, 860, 868, 869, 960, 971, 1106, 1107, 1108, 1122, 1123, 1622 tlw., 1677 tlw., 1736-1743, 1746, 1757, 1767-1777, 1782, 1784, 1793, 1794, 1796,-1800, 1809-1812, 1821-1826, 1838, 1841, 1852-1855, 1860-1863, 1866, 1868-1870, 1872-1877

Gemarkung Gemen,

Flur 2, Flurstücke: 452-456, 463, 464.

Der von der Änderung betroffene Bereich liegt in der östlichen Hälfte des Plangebietes zwischen Ahauser Straße und Feldstiege. Im Einzelnen ist von der 3. Änderung das Flurstück 1107 (1875 neu) der Flur 1, Gemarkung Gemen betroffen.

(Katasterstand September 2002).

### **3. Erfordernis der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Während im Plangebiet in den letzten Jahren lediglich die Bebauungsmöglichkeiten im Umraum der Weremboldstraße genutzt wurden, kam es in den übrigen Grundstücksbereichen zu kaum nennenswerten Veränderungen. Nunmehr besteht allerdings die Möglichkeit, die sich zwischen Ahauser Straße und Feldstiege erstreckende Parzelle 1107 mit einer Größe von ca. 2500 qm aufzuteilen und einer kleinteiligen Bebauung zuzuführen.

Abweichend vom bisherigen Planungsziel, welches hier die „klassische“ 1 ½-geschossige Bebauung – in Anlehnung an die Bebauung der Weremboldstraße – vorsah, soll nunmehr eine davon geringfügig abweichende Bauform gewählt werden. Diese reine 2-Gschossigkeit ist bedingt durch die bisher festgesetzte maximale Traufpunkthöhe derzeit nicht realisierbar. Daher ist der bestehende Bebauungsplan in diesem Punkt zu ändern, um somit eine kompakte, mit geringem Versiegelungsgrad ausgestattete Bebauung dieses zentral gelegenen Grundstücks zu ermöglichen.

Damit eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung bzw. –begrenzung erreicht wird, erfolgt die Festlegung der Drenpelhöhe von 0,3 m und einer Dachneigung von 35-38°.

### **4. Änderungsinhalte**

Für den genannten Änderungsbereich wird die bisher vorgegebene maximale Traufhöhe ersatzlos gestrichen. Dadurch ist die Möglichkeit einer kompakten 2-Geschossigkeit gegeben.

Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung wird darüber hinaus eine Drenpelhöhe von 0,3 m und eine Dachneigung von 35-38° festgesetzt.

**5.** Um einer zu starken Verdichtung (Anzahl der Wohnungen) vorzubeugen, wird die pro Grundstück zulässige Anzahl von Wohnungen auf maximal 2 WE begrenzt.

### **6. Kostensituation**

Das ca. 2.500 qm große Grundstück wird über die bereits vorhandenen Straßenflächen erschlossen. Kosten für die Stadt Borken sind aus dieser Planänderung nicht zu erwarten.

### **7. Natur und Landschaft/Umweltbericht**

Nach der zur Zeit geltenden Planfassung besteht bereits die Möglichkeit die Gesamtparzelle zu bebauen (GRZ 0,3 und 0,4). Durch die überarbeitete Planfassung wird dem gegenüber keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es wird somit kein über den bestehenden Plan hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft durch dieses

Änderungsverfahren vorbereitet. Eine UVP-Pflicht für ein solches Vorhaben besteht nicht.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher nicht erforderlich.

Borken, den 24. April 2006

Fachabteilung Umwelt und Planung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Effkemann', written over a horizontal line.

Effkemann

Fachabteilungsleiter