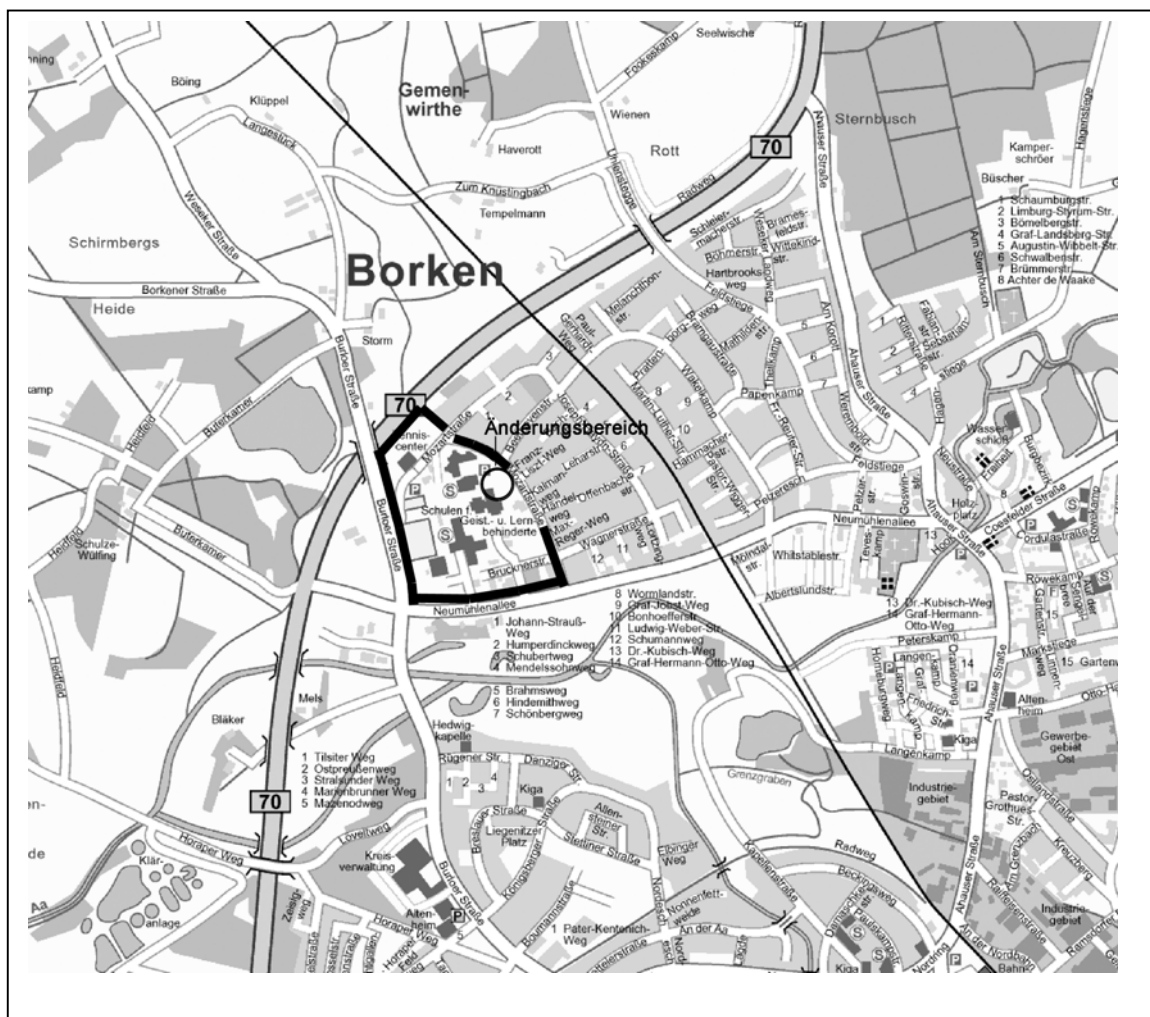


# Stadt Borken

## Bebauungsplan GE 18

### „Schulzentrum II“

#### 5. Änderung



## Begründung

gemäß  
§ 9(8) BauGB

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet GE 18 (Schulzentrum II) liegt im Westen des Stadtteils Gemen im Bereich der Neumühlenallee, der Burloer Straße, der B 70 und der Mozartstraße. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im einzelnen werden die nachstehenden Flurstücke erfasst:

Gemarkung Gemen-Kirchspiel, Flur 6, Flurstücke: 62, 529, 711-713, 743-745, 749, 988, 989, 1010-1012, 1018, 1080, 1105, 1114, 1189-1190, 1198, 1200, 1205, 1208, 1211, 1222, 1226, 1259, 1295-1297, 1359, 1362, 1364, 1368, 1452, 1453, 1460, 1462-1464, 1514, 1518 (tlw.), 1519, 1527-1530, 1537-1539, 1549, 1577, 1578, 1584-1587, 1615-1617, 1620-1622, 1624-1630, 1633-1636.  
(Katasterstand April 2004).

Im einzelnen ist von der 5. Änderung folgendes Flurstück betroffen:  
Gemarkung Gemen-Kirchspiel, Flur 6, Flurstück: 711

Wegen der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wird auf eine Neuzeichnung des Planes verzichtet und auf den Katasterstand von 2004 zurückgegriffen.

## **2. Erfordernis der Bebauungsplanänderung und Aufstellungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wird von seinen ausgedehnten Gemeinbedarfsflächen geprägt, die bedarfsgerecht und zukunftsorientiert zugeschnitten festgesetzt worden sind.

Nunmehr beabsichtigt der Verein der Lebenshilfe Borken e.V. sein bereits bestehendes Wohnangebot mit Betreuung deutlich auszudehnen. Eine geeignete Fläche (4.286 qm) besteht dafür im Bereich der nördlichen Mozartstraße, unmittelbar angrenzend an das dort vorhandene Kindergartenareal.

Die Fläche wird für spätere Veränderungen im Schulbaubereich nicht mehr benötigt und ist zeitnah verfügbar. Die Lage ist für die geplanten behindertengerechten Wohngebäude äußerst günstig, sind doch wichtige Wohnfolgeeinrichtungen (Lebensmittelmarkt, ÖPNV-Haltestelle u.a.) in unmittelbarer Nähe.

Die aus kompakten Gebäudegruppen bestehende Wohnanlage wird das angrenzende Wohnquartier östlich der Mozartstraße sinnvoll nach Westen hin abrunden. Die geplante, durchaus dichtere und dadurch auch wirtschaftliche Bebauung wird nach Westen hin durch großzügige Freiflächen mit z. T. alten Baumbestand eingefasst.

Die anstehende geringfügige Grundstücksneuordnung wird als Nachverdichtung im Innenbereich eingestuft, sodass es hier zur Anwendung der aktuellen gesetzlichen Regelungen, dargelegt im § 13 a des BauGB, Stand Januar 2007, kommen kann.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 12.09.2007 der Aufstellung dieser Planänderung zugestimmt und gleichzeitig die Durchführung eines Änderungsverfahrens gemäß § 2 BauGB i. V. m 13a BauGB beschlossen.

### **3. Änderungsinhalte**

Der Änderungsinhalt bezieht sich ausschließlich auf einen Neuzuschnitt der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsflächen. Die bisher ausgewiesene ausgedehnte Fläche für das Schulwesen wird um eine ca. 4.300 qm große Flächeneinheit reduziert. Stattdessen wird nunmehr eine Fläche für betreutes Wohnen festgesetzt. Die Grundzüge der bisherigen Gesamtplanung GE 18 werden durch diese gering bemessene Änderung nur unwesentlich beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer sog. Berichtigung zeitnah angepasst.

### **4. Hinweise**

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75m über Grund durchgeführt wird.

Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75m über Grund eines Tageskennzeichnung nach dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen erforderlich.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

### **5. Natur- und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2, Nr. 1 – hier gegeben – die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als generell zulässig. Da die Planänderung eine Fläche erfasst, die deutlich unterhalb der in § 13 a genannten Schwellenwerte (weniger 20.000 qm) liegt und in diesem Fall keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden, ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Borken, 09.01.2008



Hubert Effkemann  
Fachabteilungsleiter Umwelt und Planen