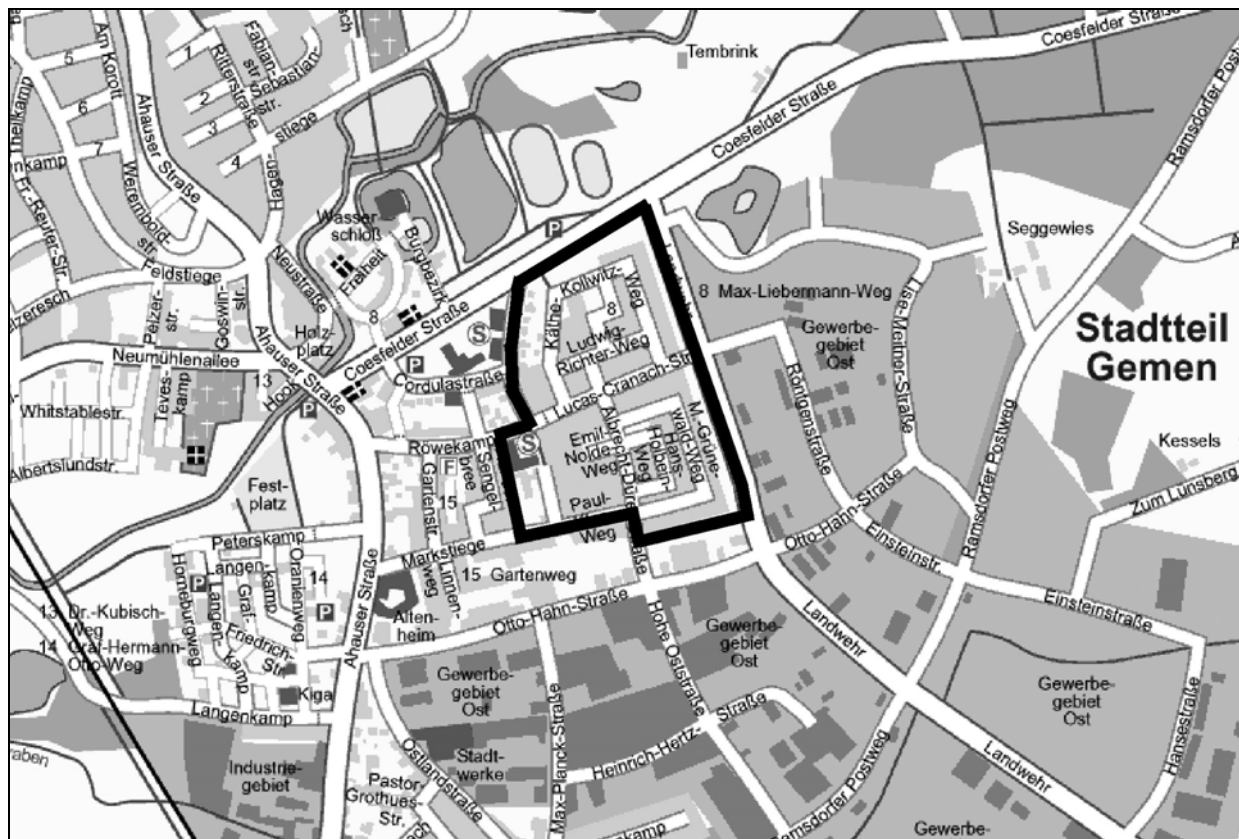


# Stadt Borken



## Bebauungsplan GE 19 „Röwekamp/ Landwehr“



## Begründung

gemäß § 9(8) BauGB

---

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsanlass</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsanlass	3
<b>2.</b>	<b>Planungsvorgaben und Bestandssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Bestandssituation	4
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
3.1	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen	5
3.2	Erschließung	5
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen im Bebauungsplan (gemäß BauGB und BauNVO)</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
<b>5.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1	Gestalterische Festsetzungen	6
5.2	Zulässige Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen gemäß § 73 BauO NRW	7
<b>6.</b>	<b>Grün- und Freiraumgestaltung</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung/Altlasten/Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
8.1	Energie- und Wasserversorgung	7
8.2	Altlasten	7
8.3	Immissionsschutz	8
<b>9.</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>8</b>
10.1	Richtfunktrasse	8
10.2	Belange des Denkmalschutzes	8
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>12.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
	<b>Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>13</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsanlass**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich (§§ 2 Abs. 1 und 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 13.04.2005 beschlossen, den Bebauungsplan GE 19 „Röwekamp/Landwehr“ neu aufzustellen.

Das im Nordosten des Stadtteils Gemen gelegene Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Coesfelder Straße (L 581),
- im Osten durch die Landwehr (K 57),
- im Süden teilweise durch die Bebauung südlich Markstiege und Paul-Klee-Weg bzw. den an das Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße nördlich abgrenzenden Grüngürtel zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Landwehr,
- im Westen durch die Straße Röwekamp und die westlich der nach Norden abzweigenden Markstiege gelegenen Grundstücke, inklusive Schulgelände.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan eingetragen. Das Plangebiet erfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Gemen, Flur 3, Flurstücke

45, 48 - 50, 385, 523, 574, 692, 693, 714, 758, 964, 1630, 1631, 1689, 1722, 1747, 1797 - 1799, 1880, 1882 - 1884, 1887 - 1895, 1897, 1897, 1898, 1900 - 1903, 1905, 1906 - 1911, 1914, 1915, 1918, 1920, 1922 - 1926, 1928, 1929, 1938, 1940 - 1948, 1950 - 1953, 1955 - 1962, 1965, 1968, 1970 - 1972, 1974, 1978, 1979, 1980, 1982 - 1985, 1987, 1988, 1990, 1991, 1993, 1994 - 1996, 1998, 1999, 2001 - 2003, 2005 - 2008, 2012, 2013, 2016, 2017, 2020 - 2023, 2026 - 2037, 2039 - 2044, 2046, 2049, 2105, 2134, 2135, 2140 - 2144, 2153 - 2155 (tlw.), 2178, 2202 - 2210, 2234 - 2249, 2252, 2268 - 2275, 2285, 2286, 2288, 2289, 2290, 2301 - 2304, 2306, 2308, 2309, 2322 - 2328, 2339 - 2346, 2350 - 2353, 2365, 2368, 2374, 2375, 2385 - 2387, 2400, 2401, 2414, 2418 - 2424, 2441, 2442, 2493, 2494, 2527

(Katasterstand Januar 2005).

### **1.2 Aufstellungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Für den Planbereich besteht seit 1988 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der zurzeit in der Fassung der 2. Änderung von 1991 vorliegt.

Das Plangebiet (Urfassung aus 1978) ist nach der Durchführung eines notwendigen Umlegungsverfahrens bis auf wenige Parzellen auf der Basis des damaligen Planes bebaut worden. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit geneigten Dächern von 35 - 38°.

Inzwischen hat es mehrere Anfragen gegeben, die bauliche Erweiterungen im Erd- und Dachgeschoss zum Ziel hatten. Die daraufhin durchgeführte Überprüfung der geltenden Planfestsetzungen kamen zu dem Ergebnis, dass nicht nur in dem Bereich der überbaubaren Flächen, sondern besonders auch bei den Festsetzungen zu Dachaus- und aufbauten sowie zur Ausgestaltung der Garagen Entwicklungspotenziale bestehen.

Wesentlicher Grund für diese generelle Bearbeitung ist demnach die Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Dieses wird durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Verschiebung diverser Baugrenzen) erreicht. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, in einem nahezu besiedelten Gebiet städtebaulich sinnvolle und bodensparende Nachverdichtungsmöglichkeiten anzubieten. Auch vor dem Hintergrund eines Generationswechsels in diesem Quartier soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die teilweise sehr großen Grundstücke durch Anbauten oder durch Grundstücksteilungen auch weiterhin für jüngere Familien attraktiv zu gestalten, um somit auch die Sozial- und Alterstruktur in einem verträglichen Rahmen zu behalten.

Darüber hinaus kann zukünftig das im bestehenden Bebauungsplan noch enthaltene Wegenetz innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Pflanzgebot) ersatzlos entfallen, da diese Wegeverbindungen nie umgesetzt wurden und auch zukünftig keine Bedeutung für das Gebiet haben dürften, da alternative Verbindungen über andere Fußwege oder das verkehrsberuhigt ausgebaute Straßennetz gegeben sind.

## **2. Planungsvorgaben und Bestandssituation**

### **2.1 Flächennutzungsplan (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 22. Änderung, 2005) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes GE 19 vorwiegend Wohnbaufläche und für einen Bereich parallel zur Coesfelder Straße und zur Straße Landwehr eine Immissionsschutzbepflanzung dar. Diese Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen auch weiterhin künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Schulkomplex, der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt ist.

### **2.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet (insgesamt WA-Ausweisung) wurde zwischenzeitlich entsprechend den bestehenden Planungsvorgaben baulich entwickelt. Überwiegend wurden dabei eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise mit 35 - 38° geneigten Dächern errichtet.

Am westlichen Gebietsrand (Röwekamp) wurde die dortige Hauszeile aus den 50er Jahren mit einbezogen und mit am Bestand orientierten Festsetzungen versehen.

Südlich des vorhanden Schulgeländes (Markstiege) wurden Festsetzungen gewählt, die den dortigen Gebäudebestand in seinen eher heterogenen Bauformen insgesamt mit abdecken.

Im Eckbereich zur Coesfelder Straße/Landwehr befinden sich auf zwei relativ großzügig geschnittenen Grundstücken zwei ältere Gebäude, die aufgrund ihrer exponierten Lage und der dort bestehenden relativ hohen Verkehrsbelastung nur auf den Bestand - inklusive kleiner Entwicklungsmöglichkeiten - festgeschrieben wurden.

Das eigentliche Baugebiet ist durch großvolumige Lärmschutzwälle inklusive Bepflanzungen von den äußeren Lärmquellen (Verkehr und Gewerbe) abgeschirmt.

### **3. Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und den Spielraum für weitere Baumöglichkeiten in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen zu erhöhen. Da das Plangebiet mit wenigen Ausnahmen nahezu vollständig bebaut ist, wird durch eine veränderte Ausdehnung der Baugrenzen punktuell eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht. Dies soll zum einen der vorhandenen Bebauung einen erweiterten Spielraum ermöglichen (Anbauten, Wintergärten etc.) und zum anderen auch grundsätzlich Nachverdichtungsmöglichkeiten durch zusätzliche eigenständige Bebauungen schaffen.

Auch eine Optimierung der Dachgeschossnutzung soll durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten bei Dachaus- bzw. Dachvorbauten erreicht werden.

#### **3.2 Erschließung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind vollständig erstellt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das vorhandene Erschließungssystem nicht von Veränderungen betroffen. Die Ausweisung der ehemals geplanten Fußwege innerhalb der im Norden und Osten befindlichen Wallzonen wird wegen des nicht mehr vorhandenen Bedarfs nicht weiter verfolgt.

### **4. Festsetzungen im Bebauungsplan (gemäß BauGB und BauNVO)**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

- *Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)*

Die derzeitige Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt aufgrund der vorhandenen Nutzungen erhalten.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

- *Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)*

Bisher war für die Bereiche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer maximal eingeschossigen Bauweise eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Während gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 die diesbezügliche Obergrenze erreicht ist, soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine größere Geschossfläche möglich werden. Es wird daher keine GFZ-Obergrenze festgesetzt, da sich diese aus der Kombination von Geschossigkeit und Dachform bzw. Drempelhöhe oder Traufhöhe ergibt.

Damit wird den Grundstücksnutzern ein größerer Gestaltungsspielraum als bisher eingeräumt.

- *Geschossigkeit (gemäß § 20 BauNVO)*

Die vorhandenen Festsetzungen zur Geschossigkeit werden in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen. Eine Ausnahme bildet dabei die Festsetzung „I“ + „D“, die aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in maximal zwei Vollgeschosse (II) geändert wird. Die Berechnung der rechnerischen „Vollgeschossigkeit“ im Dachgeschoss erfolgt dabei auf Grundlage der Landesbauordnung NRW.

- *überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO*

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vorgegeben. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen in mehreren Bereichen ausgedehnt, um bessere Ausnutzbarkeiten der Grundstücke zu ermöglichen. So dürften im Plangebiet städtebaulich vertretbare Arrondierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden, ohne eine gebietsunverträgliche Verdichtung zu erreichen.

## **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Gestalterische Festsetzungen**

- *Dachformen und Dachneigungen*

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen werden die Dachneigungen und Dachformen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In den Bereichen, die für eine Ergänzung der Bebauung vorgesehen sind, haben sich Dachform und Dachneigung der bestehenden Bebauung anzupassen. Zusammenhängende Gebäude sind jeweils mit einheitlicher Dachneigung zu versehen.

Bei ebenerdigen und zweigeschossigen Anbauten, es handelt sich hierbei in der Regel um spätere Erweiterungen, können ausnahmsweise auch abweichende Dachformen zugelassen werden. Die Dachneigungen der Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen die für das Hauptgebäude vorgesehene Dachneigung unterschreiten. Zusammenhängende Anlagen sind analog zum Hauptgebäude ebenfalls mit einheitlicher Neigung auszustatten. Einseitige Abwalmungen, in der Regel nur zur Einhaltung der maximalen Grenzwanndhöhe vorgesehen, sind nicht zulässig. Bei den Garagen, Carports und Nebenanlagen können Pultdächer zugelassen werden. Hierbei darf die Dachneigung unabhängig vom Hauptgebäude maximal 20° betragen. Auch in diesen Fällen sind zusammenhängende Anlagen in gleicher Ausführung auszubilden.

- *Dachelemente*

Zudem wird das städtebauliche Erscheinungsbild durch Dachelemente wie Dachgauben, Dachausbauten und Vorbauten (Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte deutlich beeinflusst.

Die Bauordnung NRW lässt eine Ausnutzung des Dachgeschosses zu, ohne dass dieses als Vollgeschoss anzusehen ist. Der Spitzboden kann zu Wohnräumen ausgebaut werden, wenn ein Fenster anleiterbar ist. Um einen möglichst großen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu erhalten, werden vorgenannte Dachelemente häufig übergroß ausgebildet. Dadurch tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement gänzlich in den Hintergrund oder wird in seiner Wirkung deutlich geschwächt. Aus diesem Grunde bedarf es einiger Gestaltungsregeln. Diese sind zusammen mit den genannten zulässigen Abweichungen in der beigefügten **Anlage 1** näher erläutert.

- *Einfriedigungen*

Bei den Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Vorgärten und Hofflächen bzw. Zier- und Nutzgärten zu unterscheiden. Der Bereich zwischen den Baugrenzen, Straßenflächen und privaten Grundstücksflächen ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Flächen durch Einfriedigungen abzugrenzen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die straßenzugewandten Häuserfronten beeinträchtigen. Aus diesem

Grunde wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigungen auf maximal 70 cm Höhe beschränkt.

Für die Einfriedigungen der Hofflächen oder Nutzgärten ist eine maximale Höhe von 2 m möglich. Diese lässt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sie sich in das Baugebiet ein.

#### - *Traufhöhen*

In den Bereichen mit der ehemaligen Festsetzung „I“ + „D“ für die nun eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Satteldach und eine Dachneigung von 45 - 50° festgesetzt wird, ist es erforderlich, eine maximale Traufhöhe vorzugeben. Anderenfalls besteht die Möglichkeit, dass mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss eine städtebaulich unverträgliche Gebäudehöhenentwicklung entsteht. Mit einer Traufhöhe von 4,5 m, bezogen auf die Straßenhöhe der fertig ausgebauten Straße vor dem jeweiligen Bauobjekt, wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt.

## **5.2 Zulässige Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen gemäß § 73 BauO NRW**

Aus gestalterischen Gründen können bei ebenerdigen und zweigeschossigen Anbauten ausnahmsweise zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der Anbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, soll dessen maximaler Grundfläche auf 1/3 bzw. 1/6 der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt werden.

## **6. Grün- und Freiraumgestaltung**

Aufgrund der überwiegend großen Grundstücke und der möglichen überbaubaren Flächen ist das gesamte Quartier durch einen hohen Anteil an privaten Gartenzonen geprägt.

Neben den Verkehrsgrünflächen und den vorhandenen Straßenbäumen ist am nördlichen und östlichen Plangebietsrand eine größere Pflanzgebotsfläche als öffentliche Grünfläche vorhanden. Im Eckbereich Coesfelder Straße/Landwehr und Coesfelder Straße/Röwekamp sind ergänzend auch auf privaten Grundstücksflächen Pflanzgebotspflichten festgesetzt.

## **7. Belange der Wasserwirtschaft**

Das anfallende Niederschlags- bzw. Schmutzwasser im Plangebiet wird über das ausreichend dimensionierte vorhandene öffentliche Kanalsystem abgeleitet.

## **8. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Immissionsschutz**

### **8.1 Energie- und Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Borken GmbH. Das Abwasser wird der vorhandenen städtischen Kanalisation und Kläranlage zugeführt.

### **8.2 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Kreises Borken keine Altlastverdachtsflächen.

### **8.3 Immissionsschutz**

Bedingt durch die bestehende Verkehrsbelastung der Coesfelder Straße (L 581) kommt es in Teilen des Plangebietes (Bereiche mit direkter freier Schalleinwirkung) zu Beeinträchtigungen, auf die bei baulichen Entwicklungen Rücksicht genommen werden muss. Die davon betroffenen Grundstücksbereiche wurden bereits entsprechend im bestehenden Bebauungsplan als lärmvorbelastete Zonen gekennzeichnet, für die besondere Schutzvorkehrungen bei baulichen Maßnahmen vorgegeben bzw. empfohlen werden. Da sich die Verkehrsbelastungen im Bereich der früheren B 67 (Coesfelder Straße) nur unwesentlich reduziert haben und durch Aktivierung weiterer Gewerbeflächen Potenziale östlich der Landwehr sogar eine gewisse Zunahme des zukünftigen Verkehrs erwartet werden muss, verbleibt es bei dieser Festsetzung.

## **9. Natur und Landschaft**

Für den Bereich des Bebauungsplanes GE 19 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 wird die durchzuführende Umweltprüfung in einem Umweltbericht der Begründung als gesonderter Teil beigefügt (Kapitel 12).

Durch die (Neu-) Aufstellung des Bebauungsplanes GE 19 sind keine Schutzgüter beeinträchtigt, da die Erweiterung der Baugrenzen unter Beibehaltung der GRZ keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Positiv gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan hingegen wirkt sich die Herausnahme des Wegenetzes aus den öffentlichen Grünflächen aus, da zum einen die Versiegelung des Boden verhindert wird und zum anderen diese Flächen bepflanzt sind. Die Bilanz der ökologischen Wertigkeit der Biotoptypen im Ausgangs- und Planungszustand führt so zu einem Kompensationsüberschuss von 12815 Ökopunkten. Diese werden dem Ökokonto der Stadt Borken gutgeschrieben.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **10.1 Richtfunktrasse**

Über das Plangebiet führt eine Richtfunktrasse (Breite 200 m). Die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen schließen eine Beeinträchtigung aus. Am westlichen Rand der Straße Landwehr verläuft eine Gas- und Wasserleitungstrasse, die nachrichtlich in den Plan übernommen wurde.

### **10.2 Belange des Denkmalschutzes**

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet zurzeit nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.



## 11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 19 ha. Die Flächen gliedern sich wie folgt:

WA-Gebiet inklusive Pflanzgebotsflächen	149057 qm	78,0 %
Private Grünfläche	1081 qm	0,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen	25 qm	0,01 %
Fläche für Gemeinbedarf (Schule)	5759 qm	3,0 %
<u>Straßenverkehrsfläche inklusive Verkehrsgrün</u>	<u>35139 qm</u>	<u>18,4 %</u>
 Gesamtsumme räumlicher Geltungsbereich	 191063 qm	 100 %

## 12. Umweltbericht

Der Umweltbericht enthält die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und wird entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 erstellt:

### 12.1. Einleitung

#### a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Untersuchungsgebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand Borkens. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes GE 19 erlangte 1991 Rechtskraft. Die Neuaufstellung umfasst zum einen die Erweiterung der überbaubaren Fläche, zum anderen die Herausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Lärmschutzwalles.

#### b) Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutzziele, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, betreffen die umweltbezogenen Auswirkungen die Bodenschutzklausel sowie die Eingriffs-Ausgleichsregelung.

Für den Bereich liegt kein Landschaftsplan vor. Im Altlastenkataster des Kreises Borken sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

### 12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Bestandsaufnahme

Grundlage der Bestandsaufnahme ist der bereits rechtskräftige Bebauungsplan GE 19. In diesem Plan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur Coesfelder Straße und zur Landwehr begrenzt ein Pflanzstreifen von ca. 50 m die Wohnbauflächen. In diesen Pflanzflächen sind öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin in der bisher als Wohnbebauung genutzt.

Die Verkehrsflächen im Bereich des Lärmschutzwalles sind bisher nicht realisiert worden. Durch die Neuaufstellung des Planes entfällt die Ausweisung dieser

Wegeflächen, so dass sich diese Planung für die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushaltes positiv darstellt.

#### 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.

Die Wohnfunktion bleibt wie bisher beibehalten, die GRZ bleibt ebenfalls unverändert. Geändert wird die Planung dahingehend, als dass einzelnen Flurstücken eine größere Ausnutzung ihrer Flächen angeboten wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die als Rad- und Fußwege vorgesehen waren, hätten allenfalls der Kurzzeiterholung gedient, wobei erhebliche Beeinträchtigungen durch die Lärmimmissionen der Coesfelder Straße und der Landwehr vorhanden gewesen wären.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die nicht in Anspruch genommene Planung des Ausbaus der geplanten öffentlichen Verkehrswege sind auf 3067 m<sup>2</sup> zusätzlich Sträucher und Bäume gepflanzt worden. Diese positive Auswirkung auf dieses Schutzgut ist auch der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu entnehmen (Anlage 1).

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Die GRZ von 0,4 bleibt unverändert. Eine Beeinträchtigung aufgrund der jetzigen Planung erfolgt daher nicht.

Durch die nunmehr veränderte Fläche im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine über den jetzigen Zustand hinausgehende Versiegelung nicht möglich. Dies wirkt sich auf die Schutzgüter Boden und Wasser insofern positiv aus, als dass ihr Funktionen erhalten bleiben.

In dem Untersuchungsgebiet befindet sich laut Altlastenkataster des Kreises Borken keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche.

#### Schutzgut Luft / Klima

Borken liegt im vorwiegend ozeanisch geprägten nordwestdeutschen Klimabezirk. Bedingt durch die häufigsten Westwindwetterlagen treten im Jahresverlauf überwiegend Winde aus westlicher Richtung auf. Während im Winter südwestliche Winde dominieren, sind im Sommer vor allem nordwestliche Winde vorherrschend.

Der maritime Klimaeinfluss schlägt sich in milden Wintern und kühlen, feuchten Sommern nieder.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine mikroklimatischen Änderungen gegeben.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Wohnbebauung und den Lärmschutzwall geprägt. Insgesamt ist der landschaftsästhetische Wert des Gebiets als gering einzustufen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an dem Schutzgut nichts.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Dieses ist durch die Planung nicht der Fall.

### Wechselwirkungen

Die nach zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der geringen Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erweiterung der überbaubaren Flächen sind keine Schutzgüter beeinträchtigt. Die aus dem Plan herausgenommene öffentliche Verkehrsfläche ist bisher nicht realisiert worden, d.h. der durch den ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitete Eingriff ist nicht realisiert. Somit sind keine Beeinträchtigungen mit der Planung verbunden, sondern im Gegenteil hat sie positive Auswirkungen auf die Schutzgüter und auf deren Wechselwirkungen (Wasser - Boden - Tiere und Pflanzen).

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

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, werden Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

Der entstandene Kompensationsüberschuss erfolgt aufgrund der Herausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt aufgrund der Gegenüberstellung der ökologischen Bewertung der Flächen im Ausgangs- und Planungszustand 11961 Ökopunkte. Diese sind dem Ökokonto der Stadt Borken gutzuschreiben.

## **12.3. 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 Bauleitplanes auf die Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Kompensationsüberschuss kommt durch die im Vergleich mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche Bepflanzung und die Festsetzung der Bäume in den Verkehrsflächen zustande. Eine Kontrolle dieser Bepflanzung sichert die positive Bilanz ab.

## **12.4. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan "Röwekamp / Landwehr" wird dahingehend verändert, als dass die überbaubare Fläche vergrößert wird, um die Möglichkeit zu schaffen, in einem nahezu besiedelten Gebiet städtebaulich sinnvolle und bodensparende Nachverdichtungsmöglichkeiten anzubieten. Außerdem wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Lärmschutzwalles herausgenommen. Durch die Planung werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Ein ehemals planerisch vorbereiteter, aber nicht realisierter Eingriff wird nun aus der Planung genommen, wodurch die Funktionen der Schutzgüter Wasser, Boden und Pflanzen und Tiere erhalten bleiben.

Aufgrund der Bilanzierung des ökologische Zustandes des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Änderung entsteht insgesamt ein Kompensationsüberschuss von 12815 Punkten. Diese werden dem Ökokonto der Stadt Borken gutgeschrieben.

Borken, 6. Februar 2006

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'H' followed by several loops and a horizontal line at the end.

Hubert Effkemann  
Fachabteilung Umwelt und Planung

## Anlage 1

## Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan GE 19

<b>A. Ausgangszustand des Bebauungsplangebietes GE 19</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund-Wert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.4 x Sp. 5)	Einzel-flächen-Wert (Sp. 3 x Sp. 6)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			<b>122397</b>				
1	1.1.	Versiegelte Flächen (Gebäude)	60296	0	1	0	0
	4.1.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	60296	2	1	2	120592
2	1.1.	Versiegelte Fläche (Gebäude) 50 %	902,5	0	1	0	0
	<i>Unversiegelte Fläche (20%)</i>						
2	4.1.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	284,5	2	1	2	569
3	8.1.	Anpflanzungsfläche	618	3	1	3	1854
<b>Versiegelte Fläche (Straße)</b>			<b>37845</b>				
4	1.1	Straße	34778	0	1	0	0
5	1.1	Wegenetz (Lärmschutzwall)	3067	0	1	0	0
<b>Grünflächen</b>			<b>30821</b>				
6	2.1.	Verkehrsgrün	257	2	1	2	514
7	4.4.	Kinderspielplatz	1597	2	1	2	3194
	8.2.	Einzelbäume auf Spielplatz (15 Bäume à 30 qm)*	450	6	0,8	4,8	2160
8	4.5/8.1	Lärmschutzwall, bepflanzt**	28967	3	1,3	3,9	112971,3
			191063		Gesamtflächenwert A		<b>241854,3</b>
Erläuterungen:							
* Grundwert = 6, da die Fläche bereits mit einer Wertigkeit von 2 unter „Nr. 7“ berücksichtigt wurde, Flächengröße unter "Nr. 7" berechnet; aufgrund des Stammdurchmessers Korrekturfaktor							
** Aufgrund der Bepflanzung Korrekturfaktor von 1,3;							

<b>B. Planungszustand des Bebauungsplangebietes GE 19</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund-Wert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.4 x Sp. 5)	Einzel-flächen-Wert (Sp. 3 x Sp. 6)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			<b>122.397</b>				
1	1.1.	Versiegelte Flächen (Gebäude)	60296	0	1	0	0
	4.1.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	60296	2	1	2	120592
2	1.1.	Versiegelte Fläche (Gebäude) 50 %	902,5	0	1	0	0
	<i>Unversiegelte Fläche</i>						
2	4.1.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	284,5	2	1	2	569
3	8.1.	Anpflanzungsfläche	618	3	1	3	1854
<b>Versiegelte Fläche (Straße)</b>			<b>34351</b>				
4	1.1	Straße	34351	0	1	0	0
<b>Grünflächen</b>			<b>34315</b>				
5	2.1.	Verkehrsgrün	684	2	1	2	1368
6	4.4.	Kinderspielplatz	1597	2	1	2	3194
	8.2.	Einzelbäume auf Spielplatz (15 Bäume à 30 qm)*	450	6	0,8	4,8	2160
7	4.5/8.1	Lärmschutzwahl, bepflanzt**	30953	3	1,3	3,9	120716,7
8	4.5/8.1	Private Grünfläche (Anpflanzungsfläche)**	1081	3	1,3	3,9	4215,9
			<b>191063</b>			<b>Gesamtflächenwert B</b>	<b>254669,6</b>
Erläuterungen:							
* Grundwert = 6, da die Fläche bereits mit einer Wertigkeit von 2 unter „Nr. 7“ berücksichtigt wurde, Flächengröße unter "Nr. 7" berechnet; aufgrund des Stammdurchmessers Korrekturfaktor							
** Aufgrund der Bepflanzung Korrekturfaktor von 1,3;							

<b>C. Gesamtbilanz</b>	
Gesamtflächenwert A	241854,3
Gesamtflächenwert B	254669,6
Kompensationsüberschuss	<b>12815,3</b>





