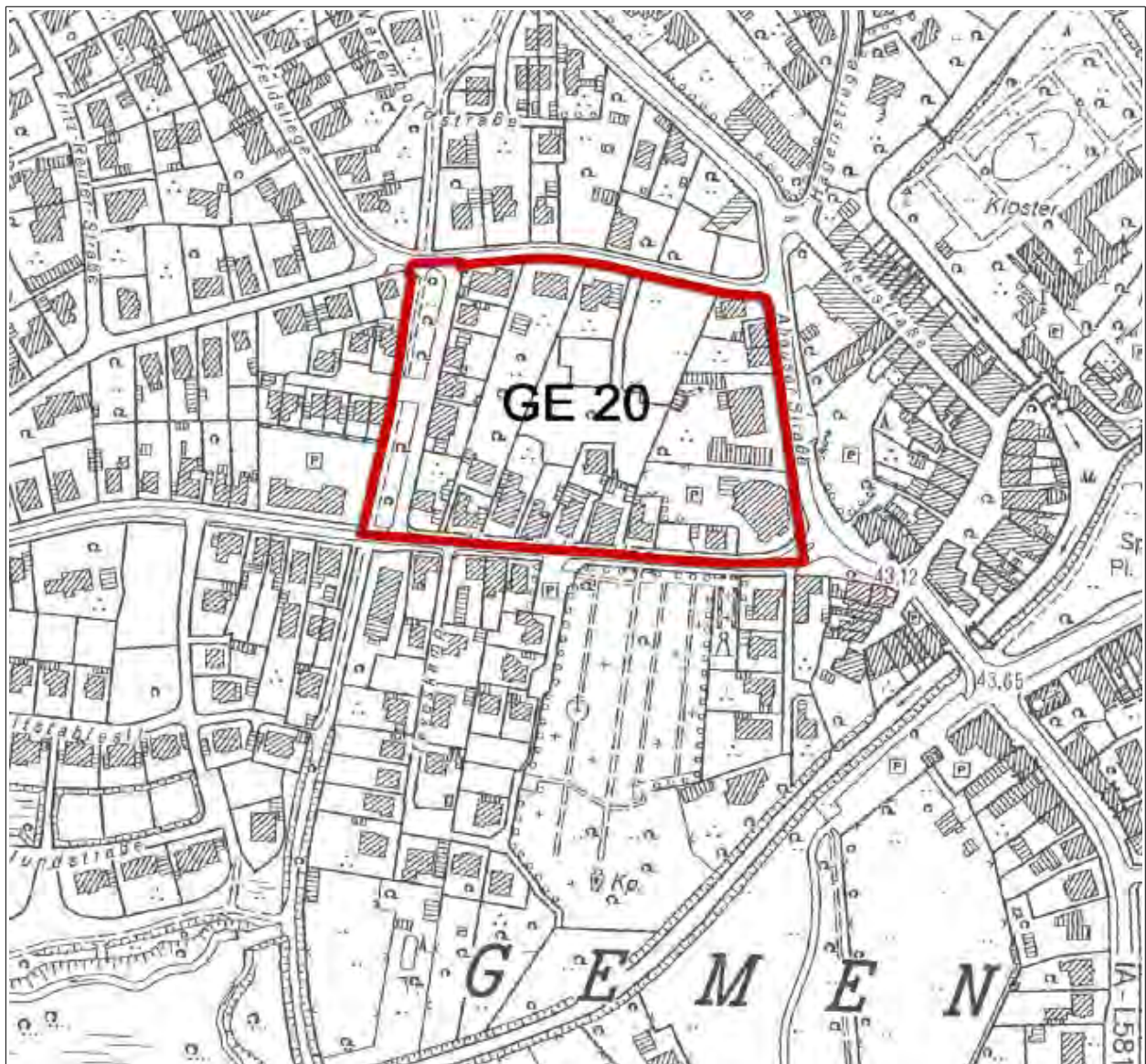


Stadt Borken



Bebauungsplan GE 20 (Pelzerstraße) Neuaufstellung



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsanlass

1.1 Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Gemen unmittelbar westlich des historischen Ortskerns und wird begrenzt

- im Norden durch Feldstiege,
- im Osten durch die Ahauser Straße,
- im Süden durch die Neumühlenallee und
- im Westen mit der Grünfläche an der Pelzerstraße.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Gemarkung Gemen, Flur 2, Flurstücke 220, 223, 224, 336, 337, 497, 498, 694, 740, 741 sowie 732 teilweise und Gemarkung Gemen, Flur 4, Flurstücke 213, 214, 215, 1389, 1390, 1391, 1392, 2231, 2259, 2315, 2378, 2410, 2411, 2414, 2415, 2416, 2417, 2420, 2421, 2463, 2464, 2465, 2466, 2576, 2577, 2578, 2580, 2589, 2590, 2591, 2593, 2594, 2596, 2597, 2598, 2599, 2732, 2733, 2734, 2735, 2985, 2986, 3059 sowie 3067 teilweise (Katasterstand: 22. Dezember 2015).

1.2 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich liegt ein Bebauungsplan vor. Die Erstaufstellung erfolgte 1984. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erlangte am 24.04.1990 Rechtskraft. 2003 wurde ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt (Rechtskraft: 09.04.2003). Aufgrund eines Verwaltungsstreitverfahrens konnte der Bebauungsplan allerdings nicht durchgeführt werden, da die Immissionen eines an der Ahauser Straße gelegenen Betriebes die wohnbauliche Nutzung des inneren Entwicklungsbereiches verhinderte. Mit der zwischenzeitlichen Aufgabe und anschließendem Abbruch des Betriebes ist dieses Entwicklungshemmnis beseitigt worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 beschlossen, den Bebauungsplan GE 20 (Pelzerstraße) auf der Grundlage einer Variantendiskussion neu aufzustellen. In der Sitzung am 27.01.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss wiederholt und ergänzend beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Dabei sollen die Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger sonstiger Belange) durchgeführt werden.

1.3 Aufstellungsanlass (gem. § 1 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Stand der 1. Änderung konnte u.a. aufgrund einer gewerblichen Nutzung an der Ahauser Straße und verschiedener offener Grundstücksfragen nicht wie geplant umgesetzt werden. Mit dem Bau des Ärztehauses an der Ahauser Straße sind nunmehr die wesentlichen Realisierungshemmnisse ausgeräumt.

Im Zuge der Beratungen zum Ärztehaus wurden dem Umwelt- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.10.2013 bereits zwei alternative Erschließungsvarianten vorgestellt. In diesen Varianten wurde nachgewiesen, dass eine Anbindung des internen Erschließungsnetzes des Plangebietes an das Ärztehaus bzw. an die Ahauser Straße nicht erforderlich ist.

Vielmehr haben die bisherigen Überlegungen gezeigt, dass das künftige relativ überschaubare Baugebiet über die geplante „Goswinstraße“ zur Feldstiege hin ausreichend erschlossen wird, wenn diese neue Straße von 6,00 m auf 8,00 m verbreitert wird.

Diese wünschenswerte Verbreiterung der Goswinstraße von 6 auf 8 m Breite ist im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen worden.

1.4 Planungsalternativen und städtebauliche Konzeption (gem. § 1 BauGB)

Unter diesen Planungsvorgaben wurde die städtebauliche Konzeption des vorhandenen Bebauungsplanes überprüft und die nachfolgend beschriebenen Planungsvarianten entwickelt.

Variante 1

Diese Variante beinhaltet die ursprüngliche Planungsüberlegung aus den 1980er-Jahren (aktuelles Planungsrecht) – und berücksichtigt nicht die Ausdehnung der Goswinstraße von 6 auf 8 m Breite. Es werden Hausgruppen (mindestens drei Reihenhäuser) und Doppelhäuser vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in Gemeinschaftsgaragen (Garagenhöfe) vorgesehen. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über ein System von Stichwegen. Insgesamt könnten so ca. 22 Grundstücke ab ca. 210 qm errichtet werden.



Variante 2

Die Variante 2 orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen, bisher im Bebauungsplan aufgezeigten Erschließung – aber mit einer 8 m breiten Goswinstraße. Außerdem wird auf die Gemeinschaftsgaragen verzichtet. Die Bebauung soll sich darüber hinaus mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken (ca. 14 bis 17 Grundstücke). Als Bauform ist das traditionelle Haus mit zwei Geschossen und Satteldach mit einer Dachneigung von 45°- 48° vorgesehen. Bei dieser Bauform wird das gemäß Bauordnung NRW rechnerische zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht. Die notwendigen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken nachgewiesen (Garagen/ Carports/ Stellplätze).



Variante 3

In Fortführung der Mehrfamilienhausbebauung im unmittelbaren Umfeld könnte auch der weitere innere Bereich für einen Mix aus Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern vorgesehen werden. Denkbar sind architektonisch zeitgemäße zweigeschossige Stadtvillen mit oder ohne Staffelgeschoss und einem flach geneigten Dach (Zelt- oder Walmdach) mit 20° bis 25° Dachneigung. Bei diesen Bauformen könnten auf Grundstücken ab einer Größe von 400 qm ca. 10 Gebäude errichtet werden. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude soll im inneren Planbereich auf fünf beschränkt werden. Insgesamt ist so die Möglichkeit für unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen gegeben. Für die beiden Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich ist eine Tiefgarage vorgesehen. Ob Tiefgaragen für die weiter südlich gelegenen Grundstücke vorgesehen werden können, ist im weiteren Verfahren zu klären. Die Grundstücke bieten ausreichende Platzreserven zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Die öffentliche Erschließungsfläche, die in einer zentralen Platzanlage mündet, bietet zudem Platz für Besucherstellplätze.



Der Umwelt- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 18.03.2015 vor folgendem Hintergrund für die Umsetzung der Planungsvariante 3 entschieden:

Die grundlegende Entscheidung, dass Borken-West bzw. -Hovesath der Entwicklungsschwerpunkt für die traditionellen Wohnbaugebiete im Siedlungsschwerpunkt Borken/Gemen darstellen soll, ist bereits Anfang der 1990er Jahre getroffen und seitdem kontinuierlich weiterverfolgt worden. Zuvor wurde im Ortsteil Gemen das großflächige Wohngebiet „Langenkamp/ Peterskamp“ geplant und zwischenzeitlich weitgehend realisiert. Gleiches gilt für das Wohngebiet GE 5 (Neumühlenallee) oder den Bereich GE 3 (Wakelkamp). Aktuell sind im Bereich der Brucknerstraße weitere Wohnbaugrundstücke für die traditionelle Ein- und Doppelhausbebauung erschlossen worden. So sind auch in Gemen trotz der o. g. Grundsatzentscheidung auch Angebote für die genannten Bauformen entstanden.

Aufgrund der Lage am unmittelbaren Rand des Gemener Ortskerns und der damit verbundenen Lagegunst sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit bietet sich der Planungsraum an, eine städtebaulich vertretbare verdichtete Bebauung vorzusehen. Mit dem benachbarten Ärztehaus, der in jüngerer Zeit entstandenen Bebauung an der Feldstiege und der o.g. Planungsvorgabe von zwei Mehrfamilienhäusern im nördlichen Planbereich sind entsprechende Ansätze vorhanden. Der Standort ist sehr gut geeignet, auch die in Gemen steigende Nachfrage nach qualitativem Wohnraum in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen mit unterschiedlichen Größen zu befriedigen. Dies gilt sowohl für jüngere Paare, die sich (noch) kein eigenes Haus leisten wollen (können), als auch für Senioren, die sich hinsichtlich der Wohnfläche und des Gartens verkleinern möchten. Darüber hinaus sind auch Baumöglichkeiten für Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen. Diese werden i. d. R. von Familien nachgefragt, so dass in diesem Gebiet insgesamt ein breites Angebot an Wohnformen entwickelt werden könnte. Folglich kann

auch von einer entsprechenden Durchmischung der Altersstruktur künftiger Bewohner ausgegangen werden.

Mit der vorgesehenen vollen Zweigeschossigkeit, verbunden mit einem flach geneigten Dach wird sich die Bauhöhe im Vergleich zu den bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhen nur in den Bereichen mit den sehr großen Grundstücken erhöhen. Diese sind allerdings so platziert, dass sie entweder eine Randlage einnehmen oder einen erhöhten Abstand zur nächstgelegenen Bebauung einhalten.

In seiner Sitzung am 17.06.2015 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken daher die Neuaufstellung des Bebauungsplans GE 20 (Pelzerstraße) beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderung des inneren Erschließungssystems im Plangebiet sowie eine Neuordnung von Grundstückszuschnitten zu Wohnbauzwecken gemäß der Planungsvariante 3 zu schaffen.

Bei der Neuaufstellung erfolgt darüber hinaus eine Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen sowie eine Anpassung an die aktuellen Gestaltungsregeln der Stadt Borken.

Aufgrund der zugrunde liegenden planerischen Zielsetzungen und der integrierten räumlichen Lage des Plangebietes liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vor, so dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Mit einer im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche von ca. 10.800 m² erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist somit nicht gegeben. Auf Basis des oben dargestellten Sachverhaltes hat die Stadt Borken daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan in der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit entbehrlich. Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.

2 Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Borken (36. Änderung, Stand 2015) stellt für das östliche Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für das westliche Plangebiet dar. An den Zielsetzungen der Flächennutzungsplandarstellung wird festgehalten. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

2.2 Landschaftsplan

Für den Planbereich des Bebauungsplanes GE 20 liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor.

2.3 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Außerhalb des Plangebietes werden die Flächen entsprechend ihrer Festsetzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen wie folgt genutzt:

- im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 9 (Feldstiege) als Allgemeines Wohngebiet
- im östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 10 (Neustraße) als Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern und einem Parkplatz
- im südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 4 (Teveskamp) als Allgemeines Wohngebiet sowie Friedhofsfläche
- im westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 3 (Wakelkamp) als Allgemeines Wohngebiet

Gestalterisch stellt sich die in der Nachbarschaft gelegene Bebauung wie folgt dar:

- Nördlich des Plangebietes herrscht eine offene Bebauung in weitgehend zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30 und 48° vor. Das zweite Vollgeschoss wird dabei sowohl im Dachgeschoss (75%-Regelung gemäß Bauordnung NRW) als auch in einem tatsächlichen zweiten Vollgeschoss zuzüglich des genannten Satteldaches erreicht. In der jüngeren Vergangenheit sind nördlich des Plangebietes mehrere größere Gebäude (Mehrfamilienhäuser) entstanden.
- Östlich des Plangebietes liegt der historische Ortskern von Gemen, der durch den Verlauf der Ahauser Straße vom Plangebiet getrennt wird. Bei der Bebauung dominiert auch hier die zweigeschossige weitgehend geschlossene Bauweise mit Satteldächern zwischen 45 und 48°. Eine Ausnahme bildet das Hotel in der nördlichen Neustraße, das über eine Dreigeschossigkeit und ein Walmdach verfügt. Darüber hinaus sind entsprechend eingeschossige Nebenanlagen mit Flachdächern vorhanden.
- Südlich des Plangebietes liegt der als Grünanlage in Erscheinung tretende Friedhof. Die Bebauung stellt sich auch hier zweigeschossig, allerdings mit unterschiedlichen Dachneigungen von 30 bis 50° Dachneigung dar.
- Westlich der Pelzerstraße liegt hinter einer straßenbegleitenden Grünanlage mit einem darin verlaufenden Fuß- und Radweg ein Wohngebiet. Dieses Wohngebiet besteht aus Einzel- und Doppelhäusern mit überwiegend Satteldächern mit einer Dachneigung von 35-40°. Dieses Baugebiet ist als Nachnutzung des ehemaligen Bauhofes der Bauunternehmung an der Mühlenallee entstanden.

2.4 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Mit Ausnahme des noch unbebauten inneren Plangebietes, der sich als Brache darstellt, ist entlang der Feldstiege, der Pelzerstraße und der Neumühlenallee entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Wohnbebauung vorhanden. Der

betrieb der Gastwirtschaft (mit Kegelbahn) an der Neumühlenallee ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Mit Ausnahme der Volksbank Gemen e.G., die als zweigeschossiger Sonderbau mit Satteldächern (Dachneigung 37°) vorhanden ist, überwiegt bei der überwiegend zweigeschossigen Bebauung das traditionelle Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Die Bestandteile des Ärztehauses, das derzeit errichtet wird, werden als zweigeschossige Gebäude jeweils mit Satteldächern und einer Dachneigung mit 43° errichtet. Die Gesamthöhe der Gebäude liegt bei ca. 13,50 m. Die sich nördlich anschließenden zweigeschossigen Gebäude weisen eine Dachneigung von 43° auf.

Innerhalb des Mischgebietes entlang der Ahauser Straße befinden sich mit der Volksbank und des genannten Ärztehauses auch – wenngleich wohnverträgliche – gewerbliche Nutzungen.

3 Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für die künftige Nutzung - mit Ausnahme des Bereiches entlang der Ahauser Straße - wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Wie in Kapitel 1.4 erläutert, soll für die noch freien Baugrundstücke Planungsrecht zur Ansiedlung von unterschiedlichen Wohngebäuden und -formen geschaffen werden, um auf die Nachfrage in dieser ortskernnahen Lage entsprechend reagieren zu können. Die Bestandsbebauung wird in ihrer bisherigen Nutzung gesichert. Da es sich um eine direkte Lage zum Ortskern handelt, sollen außer dem Wohnen auch andere wohnverträgliche Nutzungen zugelassen werden.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für die Grundstücke entlang der Ahauser Straße wird weiterhin eine Mischgebietenutzung festgesetzt. Die folgende Regelung zum Einzelhandel betrifft nicht den auf bisherigem Planungsrecht bereits vorhandenen und genehmigten Bestand. Die vorhandenen Nutzungen sind hinsichtlich der vorhandenen und zu erwartenden Immissionen für die künftige Wohnnutzung als verträglich einzustufen.

Für die Mischgebiete neu aufgenommen werden:

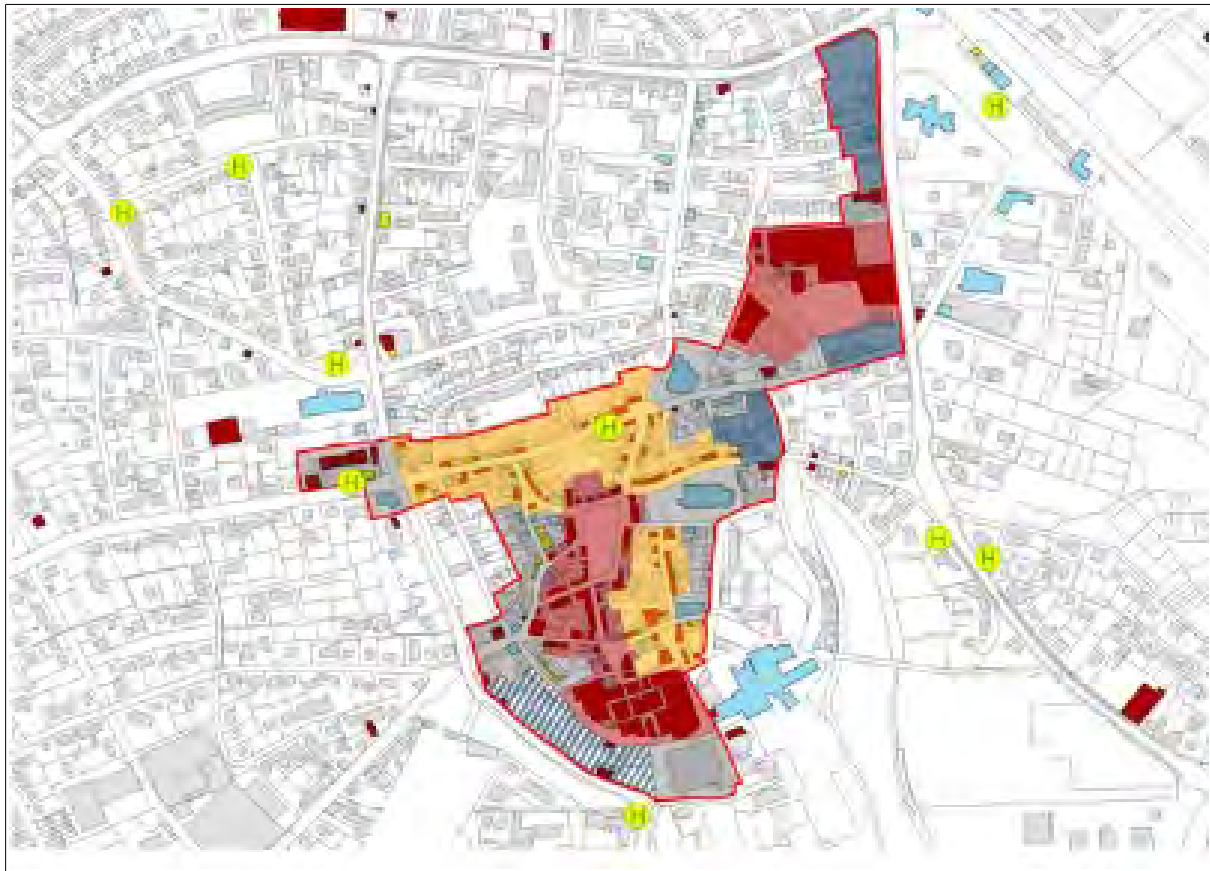
Regelungen zum Einzelhandel

Aufgrund der Lage außerhalb des sogenannten „Zentralen Versorgungsbereiches“ des Innenstadtzentrums vom Borken (s. folgende Abbildung) sind weitergehende Regelungen zu zulässigen Einzelhandelsnutzungen erforderlich.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 stärkt die kommunale Steuerungsmöglichkeit der räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden für den Bebauungsplan nach § 9 BauGB wurden durch die Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB mit dem Ziel ergänzt, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln und somit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern.

Die Stadt Borken hat ein diesbezügliches städtebauliches Entwicklungskonzept („Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken“, Stadt + Handel, Dortmund 2009, Beschluss

des Rates der Stadt Borken vom 01.07.2009, s. Anlage 2) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 aufgestellt, das u. a. Aussagen zu den zu erhaltenden oder zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) in der Stadt Borken und zu den zentren-, den nahversorgungsrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten enthält.



Abgrenzung des ZVB des Innenstadtzentrums von Borken, Quelle: Stadt und Handel 2009

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel, den definierten ZVB der Innenstadt von Borken zu schützen und zu entwickeln, ist die Definition der in Borken als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Diese Bewertung und die räumliche Abgrenzung des ZVB ist im Rahmen des o. g. „Einzelhandelskonzepts für die Stadt Borken“ erfolgt.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Borkener Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können nun auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet. Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass NRW unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“.

ten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren-, als auch nahversorgungsrelevant sein können.

Im „Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken“ sind unter o. g. Kriterien die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der sogenannten „Borkener Liste“ festgelegt worden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des ZVB, sodass der Einzelhandel in Bezug auf die zulässigen Sortimente im MI-Gebiet zum Schutz und zur Entwicklung des ZVB bzw. zum Erhalt der Attraktivität und zur Stärkung der Innenstadt von Borken eingeschränkt wird. Zulässig sind demnach die im folgenden genannten nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren (nur Matratzen, Matratzenbezüge und Lattenroste; keine Bettwäsche)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafrädern, Krafradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafräder)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)

Sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Borkener Entwicklungsziele unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungsrahmen für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung liegt bei 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Die Sortimentsliste für Borken nach WZ 2008 ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Textausgabe der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008, wird auch bei der Stadt Borken, Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen, Fachabteilung Umwelt und Planung, Im Piepershagen 17, 46325 Borken, zur Einsicht bereitgehalten.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in diesem ortskernnahen MI-Gebieten gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 (2) Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt. Dieses erfolgt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mit der Jugendburg Gemen 30 – 40.000 Übernachtungsgäste - überwiegend Kinder und Jugendliche und damit nicht Volljährigen – sich in Gemen aufhalten. Zum Schutz dieser Personengruppen soll verhindert werden, dass sich im unmittelbaren Ortsrandbereich Vergnügungsstätten ansiedeln.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Vollgeschoss (gem. § 16, 19, 20 BauNVO)

Entsprechend der bisherigen Festsetzung und der bereits vorhandenen Bebauung wird die Grundflächenzahl im Wohngebiet mit dem Maß 0,4 (Obergrenze) festgesetzt. Für das Mischgebiet wird die Grundfläche bei 0,6 (Obergrenze) festgesetzt. Die Obergrenze wird gewählt, da dies in diesem Bereich ortsüblich, d. h., dass die städtebauliche Dichte der Umgebung annähernd aufgenommen wird und eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden soll. Dieses erfolgt auch im Hinblick auf den daraus resultierenden Grad der Grundstücksversiegelung, der gemäß der Bau-nutzungsverordnung 50 % der festgelegten GRZ nicht überschreiten darf.

Mit der vorgesehenen vollen Zweigeschossigkeit, verbunden mit einem flach geneigten Dach wird sich die Bauhöhe im Vergleich zu den bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhen nur in den Bereichen, in denen große Gebäude aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen größeren Grundstücken erhöhen.

Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude soll im inneren Planbereich auf fünf beschränkt werden. Damit soll das Ziel zur Schaffung eines aufgelockerten Quartiers mit einer der Lage angemessenen Verdichtung erreicht werden. Insgesamt ist so die Möglichkeit für unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen gegeben. Gleichzeitig bieten die Grundstücke ausreichend Platzreserven, die notwendigen Stellplätze unter zu bringen.

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Mit der Festsetzung einer Sonderform der offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung) für das gesamte Gebiet soll dem Ziel einer möglichen Innenverdichtung bei einer insgesamt aufgelockerten Bebauung ausreichend Rechnung getragen werden.

Möglich sind architektonisch zeitgemäße zweigeschossige Stadtvillen mit oder ohne Staffelgeschoss und einem flach geneigten Dach (Zelt- oder Walmdach) mit 20° bis 25° Dachneigung. Bei diesen Bauformen können auf Grundstücken ab einer Größe von 400 m² ca. 10 Gebäude errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Flächenanteile der Baugrundstücke mit überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Mit einer dabei großzügigen räumlichen Fassung soll ein größtmöglicher Spielraum an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauvorhaben gegeben werden.

3.4 Baugestalterische/bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Um ein einheitliches und in sich geschlossenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass Mindestfestsetzungen zur baulichen Gestaltung, wie zur Dachform, und -neigung, zu Dachaufbauten sowie zu Einfriedigungen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW Bestandteil des Bebauungsplanes werden, getroffen werden.

Dachformen und Dachneigungen

Am Rand des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Dachform „Satteldach“ mit den entsprechenden Dachneigungen festgesetzt.

Im inneren Bereich, der über die neue Goswinstraße erschlossen wird, sollen die neuen Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise mit Zelt- bzw. Walmdächern errichtet werden (Dachneigung von 10 – 25°). Damit ist die Möglichkeit für eine kompakte Bebauung gegeben, die sich insgesamt der vorhandenen Höhenentwicklung anpasst.

Dachgauben, Dachaus- bzw. vorbauten und Dacheinschnitte

Ein wesentliches Merkmal für ein in sich geschlossenes Wohnquartier ist in besonderer Weise die Dachform eines Gebäudes. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Thema Gauben, Dachaus- bzw. -vorbauten und Dacheinschnitte sind gemäß Beschluss des Planungs-, Bau- u. Vergabeausschusses vom 26. März 2003 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen jeweils anzuwenden. Die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Grundstückseinfriedigung

Bei Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücke wird zwischen Vorgärten und seitlichen bzw. hinteren Hofflächen unterschieden. Der zwar meist nur einige Meter breite Vorgartenbereich trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild

der öffentlichen Straßen bei. Damit dem Wunsch künftiger Anlieger Rechnung getragen werden kann, ihre Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzufrieden, soll dieses grundsätzlich möglich sein, wenn auch in der Höhe auf ein Maß von 0,7 m beschränkt. Dies trägt im Übrigen auch zu einer größeren Verkehrssicherheit im Grenzbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum bei. Eine straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung wird in der Höhe auf ein Maß von 2,0 m beschränkt. Bei einer Einfriedigung zwischen 1,0 und 2,0 m ist ein Abstand von 0,6 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

D r e m p e l - u n d G e b ä u d e h ö h e n

Um ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Gebäudehöhen innerhalb der Abschnitte gleicher Gebäudetypen zu erreichen, werden entsprechende Höhenfestsetzungen aufgenommen. Für die umliegenden Gebäude im WA gilt weiterhin außer der Zweigeschossigkeit die Drempeelhöhe von 0,75 m. Im MI-Gebiet zur Ahauser Straße wird die Drempeelhöhe bei den vorhandenen und unterschiedlichen Gebäudetypen auf 0,50 m festgelegt. Damit ist eine teilweise Erhöhung des Dremfels von 0,30 auf 0,50 m verbunden. Diese Erhöhung erfolgt, da konstruktionsbedingt Drempeelhöhen von nur 30 cm praktisch aufgrund nötiger Aufbau- und Isolierhöhen nicht mehr zugrunde gelegt werden können.

Im inneren Planbereich wird die maximale Geschosshöhe mit zwei Vollgeschossen festgelegt. Damit die Gebäude im innen Planbereich insgesamt nicht höher als die vorhandenen Gebäude mit Satteldach errichtet werden, wird die maximale Gebäudehöhe im östlichen Eingangsbereich auf 12,00 m und im inneren Bereich auf 10,50 m begrenzt.

Z u l ä s s i g e A b w e i c h u n g e n (gem. § 73 BauO NRW)

Aus gestalterischen Gründen können bei ebenerdigen und zweigeschossigen Anbauten – es handelt sich hier in der Regel um spätere Erweiterungen oder besondere architektonische Zutaten – ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der jeweilige Anbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, wird dessen maximale Grundfläche auf 1/3 (ebenerdig) bzw. 1/6 (mehrgeschossig) der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt oder wenn es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.

3.5 Weitere Festsetzungen

Ö f f e n t l i c h e G r ü n f l ä c h e n (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung der vorhandenen Grünflächen an der Pelzerstraße wird an die vorhandene Situation angepasst, d. h. das bisherige Pflanzgebot wird aufgehoben und die vorhandenen Stellplätze sowie der tatsächliche Verlauf des Fuß- und Radweges und die Anbindung des Baugebietes Pelzerstraße werden dargestellt.

V e r k e h r s f l ä c h e n (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Neben den bestehenden Verkehrsflächen wird für die innere Erschließung des Gebietes eine Verkehrsfläche festgesetzt. Diese erhält den Namen „Goswinstraße“.

M a ß n a h m e n z u m S c h u t z , z u r P f l e g e u n d z u r

E n t w i c k l u n g v o n N a t u r u n d L a n d s c h a f t (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es werden weiterhin der Erhalt einer alten, imposanten Esskastanie auf einem Privatgrundstück an der Feldstiege 11 festgesetzt. Die übrigen bisherigen Erhaltungsbindungen von Bäumen werden aufgehoben, da die Gehölze überwiegend bereits nicht mehr existent sind oder ihre Erhaltung langfristig nicht mehr gegeben ist. Für die bisher mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Ärztehauses an der Ahauser Straße entfallen sind, sind im Rahmen der Baugeneh-

migung Ersatzpflanzungen geregelt worden. Für diese wird ein Anpflanzungsgebot festgesetzt, ebenso für drei weitere Bäume in der Verkehrsfläche.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche der bereits errichteten Trafostation an der Feldstiege im Nordosten des Plangebietes wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

4 Erschließung und Versorgung

Die Pelzerstraße, die Feldstiege, die Neumühlenallee sowie die Ahauser Straße sind einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden und ausgebaut. Für die Erschließung des inneren Plangebietes wird die Anlage einer neuen Erschließungsstraße (Goswinstraße) einschließlich der Erweiterung des Leitungsnetzes für die Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

5 Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Borken führt die Flurstücke 2576-2578, 2580, 2591, 2593-2594, 2596-2597 als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung Nr. 665101/03-0077; Ehemalige Schreinerei Fa. Wildner. 1989 wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Untersuchungen auf der Fläche durchgeführt. Diese ergaben eine bis 85 cm mächtige sandige Auffüllung mit Anteilen an Bauschutt, Asche, Schlacke und stellenweise auch Glasscherben. Es wurden 5 Bodenmischproben (0,0-0,4 m) untersucht. Hinweise auf relevante Schadstoffgehalte wurden nicht nachgewiesen. Die Probenahme ist durchaus vergleichbar mit einer Beprobung nach BBodSchV. In der Bodenluft konnten nur geringe Konzentrationen an Methan und Trichlorethen nachgewiesen werden. Insgesamt liegen keine Hinweise für eine Gefährdung für eine Wohnnutzung über die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Bodenluft-Mensch vor. Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung liegen ebenfalls nicht vor. Bei künftigen Tiefbaumaßnahmen anfallender Aushub der Auffüllung kann wegen seiner Zusammensetzung (Bauschutt, Asche, Schlacke und stellenweisen auch Glasscherben) nur eingeschränkt verwertet werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Belange des Artenschutzes

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde das Büro Froelich & Sporbeck im Jahr 2012 mit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 2) beauftragt (s. Anlage 3).

Im Plangebiet nachgewiesen wurden die planungsrelevanten Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler (ggf.), Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Lachmöwe als Gast (im Überflug).

Laut Auskunft des Gutachterbüros (E-Mail vom 22.04.2015) sind die Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aus dem Jahr 2012 weiterhin gültig, da die Planinhalte/ die Ziele der Planung nicht wesentlich verändert werden. Insbesondere sind die in Kap. 5.1.1 des Fachbeitrages beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (V1 - V3) weiterhin zu berücksichtigen. Die der artenschutzfachlichen Beurtei-

lung zugrunde liegenden Kartierergebnisse und sonstigen Daten stammen aus dem Jahr 2012 und sind somit noch hinreichend aktuell (jünger als fünf Jahre). Bei dem seinerzeit festgestellten Artenbestand hat sich in der Zwischenzeit keine Veränderung hinsichtlich der Einstufung einer Art als planungsrelevante Art ergeben.

Mit Schreiben vom 14.04.2016 hat der Gutachter darüber hinaus den Artenschutzbericht dahingehend präzisiert, dass keine Hinweise auf (prinzipiell angesichts einzelner Habitatstrukturen jedoch mögliche) Quartiernutzungen festgestellt wurden, und daher die Maßnahmen V 3 (möglichst weitgehender Erhalt älterer Gehölzbestände) und die "vorsorgliche Ausgleichsmaßnahme" (Maßnahmen 5.1.2: Aufhängen von Fledermauskästen) nicht als Voraussetzungen für das Nicht-Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (hier Zerstörung/ Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu verstehen sind sondern als Empfehlungen einer darüber hinausgehenden, möglichst weitgehenden Sicherung des Quartierpotentials.

Demnach können unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen, welche als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die im Bereich des Plangebietes vorkommenden europäischen Vogelarten und Anhang IV - Arten der FFH-Richtlinie sicher ausgeschlossen werden:

- V 1: Bauzeitenregelung bezüglich Abbrucharbeiten und der Entfernung von Gehölzen zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. zur Vermeidung des erheblichen Störens von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten:
Die erforderlichen Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden im Rahmen der Baufeldfreimachungen erfolgen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im gesamten Plangebiet im Zeitraum 01.10.-28.02. und somit außerhalb der Brutzeit mitteleuropäischer Vogelarten und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen.
Der Abriss von Gebäuden bzw. die Fällung von Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse erfolgt zudem bei Temperaturen über 10 °C, damit sich eventuell darin befindliche, bei den Kontrollen im Rahmen der Maßnahme V 2 nicht entdeckte und durch die Abriss- bzw. Fällarbeiten aufgeschreckte Tiere selbstständig entfernen können.
- V 2: Gebäude- bzw. Baumhöhlenkontrolle vor Abriss- bzw. Fällarbeiten sowie ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen Gebäude bzw. Baumhöhlen bewohnender Fledermäuse:
Zur Vermeidung baubedingter Verletzungen oder Tötungen von Individuen (Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) Gebäude bzw. Baumhöhlen bewohnender Fledermäuse werden abzureißende Gebäude bzw. zu fallende Bäume / Gehölze mit Quartiereignung im gesamten Plangebiet kurz vor dem Abriss bzw. der Rodung auf Fledermausbesatz kontrolliert (Detektorkontrollen, endoskopische Untersuchung).
Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere festgestellt werden, so muss mit der Fällung bzw. dem Abriss gewartet werden, bis diese sich von selbst entfernt haben.
Bei den Abriss- bzw. Fällarbeiten ist ein Fledermausfachmann anwesend, der ggf. trotz aller Vorsichtsmaßnahmen verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die Vorgaben des § 45 Abs. 5 BNatSchG sind hierbei zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahme wird darüber hinaus als Empfehlung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen:

- V 3: Empfehlung zur Schonung ökologisch wertvoller Altgehölze zur Vermeidung des Verlusts potentieller (jedoch nicht essentieller) Lebensstätten für Baumhöhlen- und Spalten bewohnende Fledermäuse: Generell sind nach Möglichkeit Gehölze mit einer Eignung als Quartier für Fledermäuse zu erhalten.

Die im Gutachten hinsichtlich des Grundstücks Ahauser Straße 117 empfohlene Maßnahme 5.1.2 (Aufhängen von Nistkästen) wurden im Rahmen der bereits erteilten Abbruch- bzw. Baugenehmigung berücksichtigt. Ihre Umsetzung wird im Rahmen der noch ausstehenden Schlussabnahmen im Abbruch- sowie Baugenehmigungsverfahren seitens der Stadt Borken überprüft und somit sichergestellt.

7 Natur- und Landschaft

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1990 setzt 17 Bäume als zu erhalten fest. Von diesen sind der weit überwiegende Teil in der Örtlichkeit bereits nicht mehr vorhanden. Ihre Erhaltungsbindung wird daher mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufgehoben. In der Vergangenheit gestellte, nachvollziehbar begründete Fällanträge von Privateigentümern wurden mit der Auflage von Ersatzpflanzungen beschieden, so auch im Falle des Grundstückes Ahauser Straße 117, auf welchem sich ein Großteil des bisher als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes befand. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde der Bauherr verpflichtet, den nicht zu erhaltenden Baumbestand durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Diese werden im Bebauungsplan nunmehr als Anpflanzungsgebot festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der noch ausstehenden Schlussabnahme im Baugenehmigungsverfahren seitens der Stadt Borken überprüft und somit sichergestellt.

Das bisher an der Westgrenze des Plangebietes festgesetzte Pflanzgebot wurde in der Vergangenheit aufgrund des von der Planung abweichenden Ausbaus des Fuß- und Radweges in geringerem Umfang als flächige Gehölzpflanzung realisiert. Der überwiegende Teil der Fläche stellt sich heute als mit Einzelbäumen bestandene Rasenfläche dar. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt daher nunmehr die tatsächliche Situation und setzt entsprechend eine Grünfläche fest.

Auf den bislang unbebauten Flächen hat sich im Laufe der Zeit ein nennenswerter Gehölzaufwuchs eingestellt hat. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein Weiden-Brombeer-Gebüsch sowie Stangenholz aus Birke, Hasel, Trauben- und Vogelkirsche. Einige Überhälter, auch Nadelbäume, sind eingestreut. Für diese Fläche besteht über den bisherigen Bebauungsplan bereits Baurecht. Aus verschiedenen Gründen ist eine Bebauung der Fläche bisher nicht realisierbar gewesen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der hiermit verbundenen neuen Grundstücksaufteilung und Änderung der Erschließung nutzt die Stadt Borken nun ihre Möglichkeiten diese Fläche im Sinne des § 1a (2) BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Bislang waren im Plangebiet sieben Bäume mit einem Anpflanzungsgebot belegt. Die Anpflanzungen waren ausschließlich in der Verkehrsfläche vorgesehen. Gegenüber den bisherigen Festsetzung wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Anteil von Verkehrsfläche zugunsten von Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) reduziert, so dass hier künftig nur noch drei Bäume zur Anpflanzung festgesetzt werden können. Mit Reduzierung der Verkehrsfläche (Vollversiegelung) vergrößert sich jedoch der Anteil unversiegelter Fläche (Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4), so dass mit der Anlage von Privatgärten insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass sich die Gesamtsitua-

tion im Plangebiet hinsichtlich der ökologischen Strukturen und der Biodiversität im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht nicht verschlechtert.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten aufgrund der Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung wird somit nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Das insgesamt 2,84 ha große Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete	17.119 m ²	60,27 %
Mischgebiete	6.567 m ²	23,12 %
Straßenverkehrsflächen	3.054 m ²	10,75 %
Grünflächen	1.640 m ²	5,77 %
Flächen für Versorgungsanlagen	26 m ²	0,09 %
Summe	28.406 m ²	100,00 %

9 Bodenordnung und Kosten

Weite Teile der Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Borken. Darüber hinaus wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung betragen ca. 178.000 Euro.

10 Nachrichtliche Übernahme

Für den Eckbereich der Ahauser Straße und der Neumühlenallee wird das die Verkehrsfläche betreffende gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa nachrichtlich übernommen.

11 Hinweise

BODENFUNDE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Borken, 24. Mai 2016

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung

Anlage 1:

Bauordnungsrechtliche Vorschriften zum Thema Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW

Anlage 2:

stadt + handel, Dortmund (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken,

Anlage 3:

Froelich & Sporbeck, Bochum (2012): Bebauungsplan GE 20 (Pelzerstraße) der Stadt Borken, 2. Änderung. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (inkl. Aktualitätsbestätigung, Email vom 22.04.2015 und Präzisierung vom 14.04.2016)

Anlage 1 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

zum Thema Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW

1. Dachgauben

- 1.1 Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten.
- 1.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
- 1.3 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 1.4 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- 1.5 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40 % und an den Schmalseiten max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Bei Zeldächern beträgt die max. Gaubenbreite generell 1/3 der jeweiligen Trauflänge. Die Anordnung der Dachgauben bei Walm- und Zeldächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.

2. Dachausbauten und Dachvorbauten

- 2.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.
- 2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
- 2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.

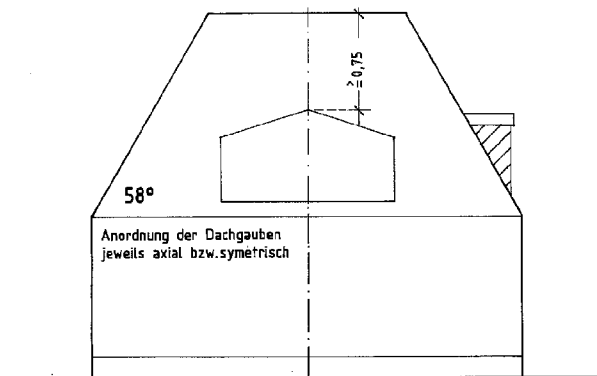
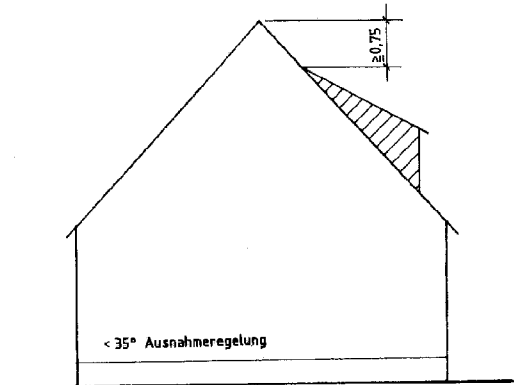
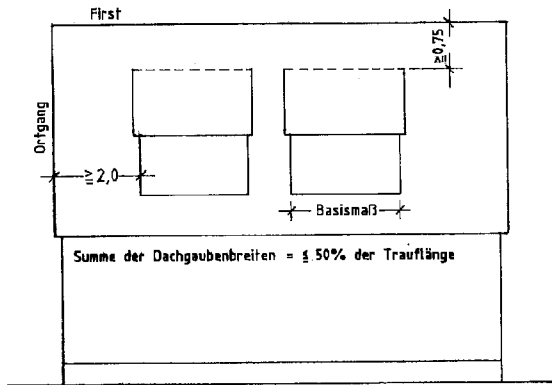
3. Dacheinschnitte

- 3.1 Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
- 3.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 3.3 Bei Walm- und Zeldächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften analog Pkt. 1.5.

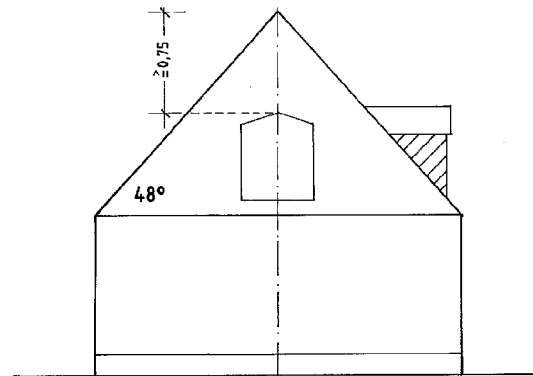
Abweichungen gemäß § 73 BauO NW

1. Im Bereich der Festsetzung „Satteldächer“ können auch Dächer mit Höhen versetzten geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite max. zulässige Firsthöhe eines Satteldaches überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
2. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen gestattet werden. Der obere Abschluss muss dabei einen Mindestabstand von 2,00 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten.
3. Bei Dachneigungen unter 35° können Dachgauben oder (und) Dacheinschnitte zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Der obere Abschluss der Gauben und Dacheinschnitte muss dabei mindestens 0,75 m (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.
4. Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 1, 2 und 3 zugelassen werden.

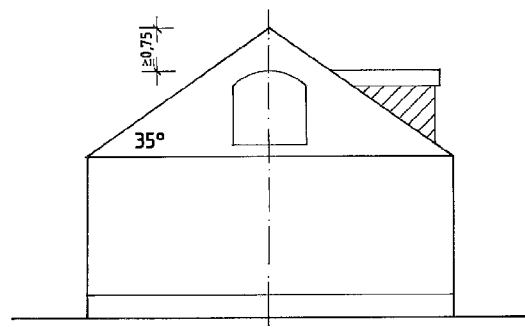
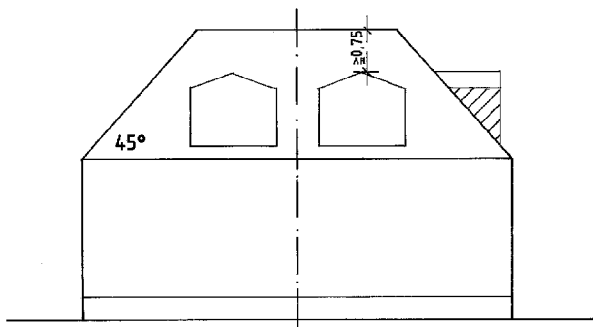
Zum Thema Dachgauben:



Beispiel Walmdächer/ Längsseite
Breite Dachgaube $\leq 40\%$ der Trauflänge

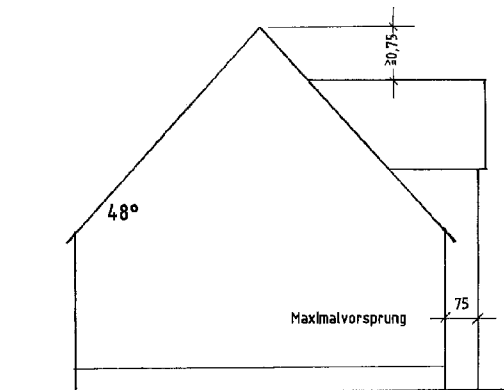
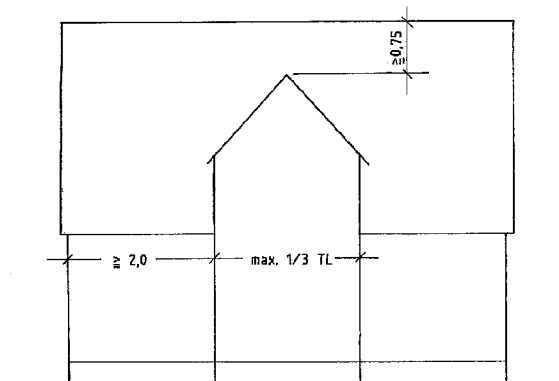


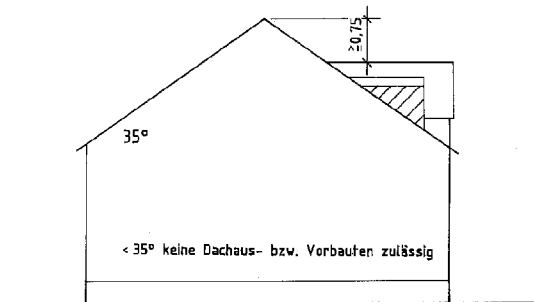
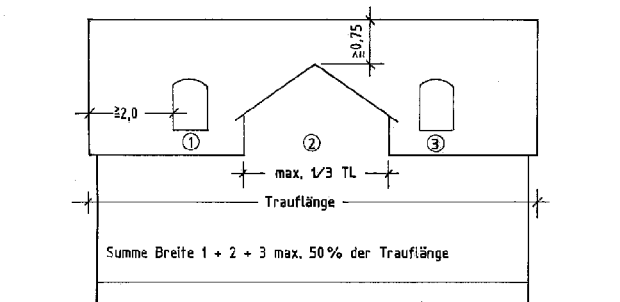
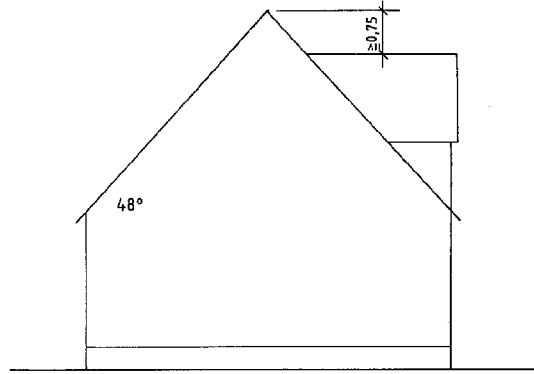
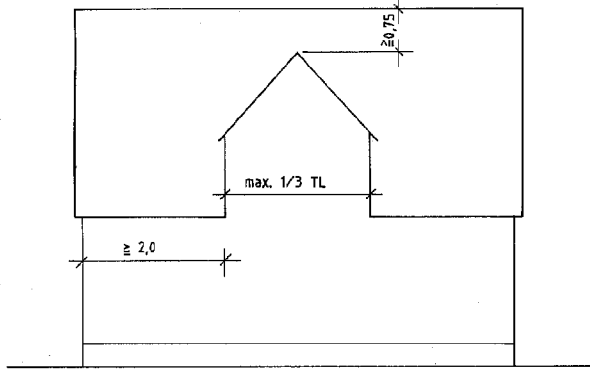
Beispiel Zeltdächer bzw. Schmalseite der Walmdächer
Breite Dachgaube $\leq 1/3$ der Trauflänge



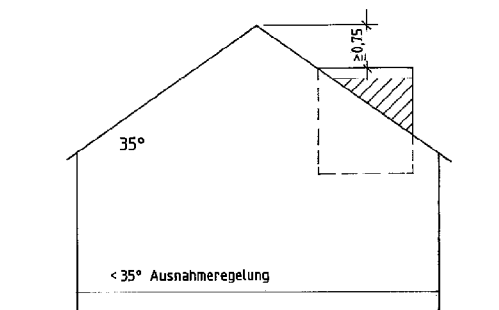
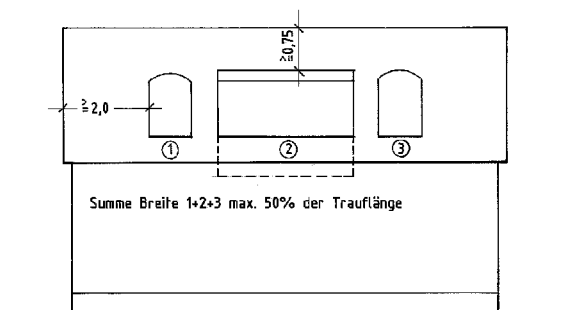
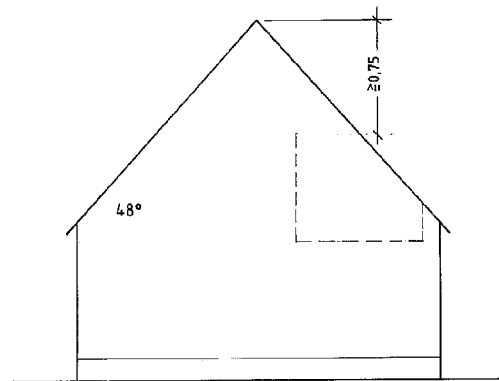
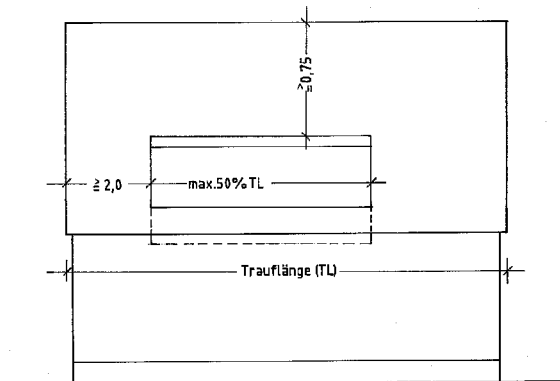
Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften wie zum Thema Dachgauben.

Zum Thema Dachausbauten und Dachvorbauten:





Zum Thema Dacheinschnitte:



Abweichungen gemäß § 73 BauO NW

