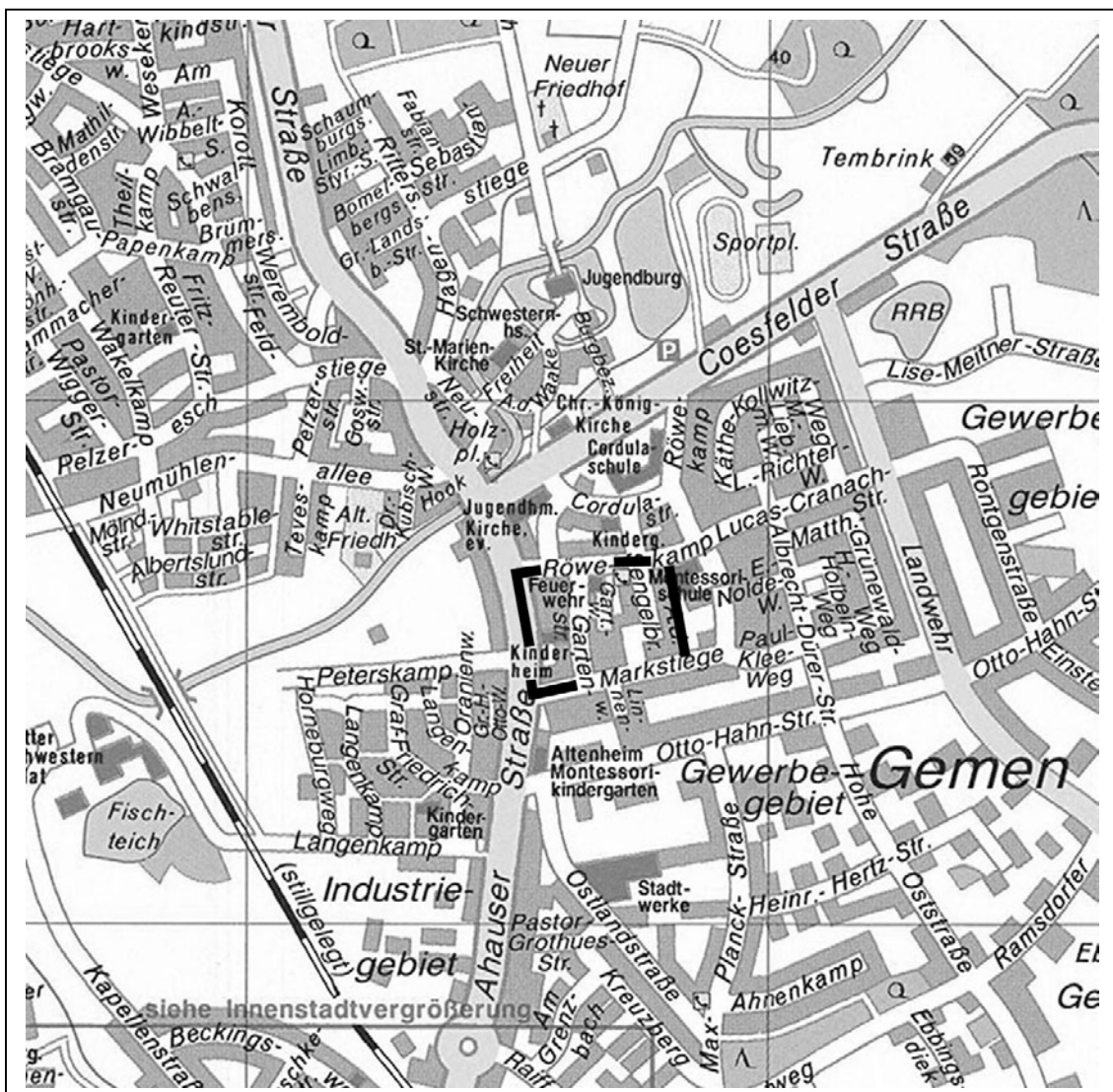


# Stadt Borken

## Bebauungsplan GE 22

### Gartenstraße

#### 2. Änderung



## Begründung

gemäß  
§ 9(8) BauGB

### **1. Lage des Plangebietes bzw. räumlicher Geltungsbereich**

Der eigentliche Änderungsbereich der 2. Planänderung des GE 22 umfasst den südwestlichen Teilbereich (9.000 qm), des aus dem Jahre 1996 stammenden Bebauungsplanes, der allerdings im Jahre 2000 bereits einer geringfügigen Änderung unterzogen wurde. Von der jetzigen Änderung betroffen sind ausschließlich die Parzellen 1524, 2429, 2430 und 1418 der Flur 3, Gemarkung Gemen, die sich im Eckbereich Ahauser Straße/Markstiege befinden.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der von den Straßen Ahauser Straße, Röwekamp und Markstiege eingefasst wird, sind im Bebauungsplan eingetragen. Im Einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke einzeln erfasst:

Gemarkung Gemen, Flur 3, Flurstücke: 393 – 400, 402, 403, 416 – 422, 425, 432 – 439, 441, 476, 884 – 888, 891, 892, 969, 1418, 1520, 1522 – 1524, 1556, 1557, 1590, 1612, 1749, 1750, 2103, 2104, 2106, 2331, 2332, 2443, 2147 tlw., 2376, 2377, 2381 – 2383, 2429, 2430, 2449, 2460, 2461, 2466 – 2478; (Katasterstand: 10/2000)

Wegen der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wird auf eine Neuzeichnung des Planes verzichtet und auf den Katasterstand des Jahres 2000 zurückgegriffen.

### **2. Erfordernis der Planänderung**

Ca. 50 % des eigentlichen Änderungsbereiches (Parzelle 1524) waren aufgrund der damaligen Nutzungsart – Kinderheim – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Soziale Einrichtung“ festgesetzt. Nach Süden schloss sich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

Inzwischen wurde die Kinderheimnutzung und eine anschließend übergangsweise dort untergebrachte Asylantenunterkunft aufgegeben.

Der aus den 60er Jahren des 20. Jahrhundert stammende rückwärtige Gebäudetrakt konnte zwischenzeitlich bereits beseitigt werden, so dass die ehemalige „Villa Lühl“ wieder freigestellt werden konnte.

Nunmehr ist beabsichtigt, die Villa insgesamt zu sanieren und wieder für Wohnzwecke herzurichten. Langfristig ist zudem daran gedacht, im weitläufigen Gartenareal maximal drei kompakte 2 - 2½-geschossige Wohnbauten zu platzieren. Die beschriebene anstehende Neuordnung wird als Nachverdichtung im Innenbereich eingestuft, so dass es hier zur Anwendung der aktuellen gesetzlichen Regelungen, dargelegt in § 13 a BauGB, Stand Januar 2007, kommen kann.

### **3. Änderungsinhalte**

Die Zielsetzung einer auch aus denkmalrechtlicher Sicht vertretbaren Nachverdichtung wird durch die Umwandlung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in „Allgemeines Wohngebiet“ vorbereitet. Entsprechend dimensionierte überbaubare Flächen für die geplanten Solitärbauten im Süden und Osten des Baudenkmals werden im Plan festgesetzt. Die überbaubaren Flächen auf den südlich angrenzenden Nachbarparzellen (2430 und 1418) werden geringfügig modifiziert, ohne jedoch eine bisher schon mögliche bauliche Entwicklung dadurch zu beeinträchtigen.

Die neuen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen Bezug auf die umliegend vorhandene Siedlungsstruktur und die denkmalrechtlichen Belange im Umfeld des Baudenkmals „Villa Lühl“.

Für die eigentliche Villa wird entsprechend den baulichen Gegebenheiten eine 2 – 3–Geschossigkeit festgesetzt. Die optional vorgesehene Nachverdichtung durch drei Solitärbauten wird mit der Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit versehen, so dass maximal 2½-geschossige Gebäude entstehen können, die sich deutlich dem dominanten Baudenkmal unterordnen werden.

Auch die Festsetzung einer gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung reduzierten Grundflächenzahl soll dazu beitragen, dass weiterhin eine lockere Bebauung des weiträumigen Gartengeländes sichergestellt werden kann.

Die Denkmaleigenschaft des seit dem Jahre 1984 in der Denkmalliste der Stadt Borken befindlichen Villa wird durch entsprechende Plankennzeichnung verdeutlicht.

Die im Bereich der weitläufigen Gartenanlagen vorhandenen dominanten Großbäume werden als dauerhaft zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Gleichzeitig wird vorgegeben, dass im Falle einer zwingend notwendigen Beseitigung eine entsprechende Ersatzpflanzung im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen Altbaumes zu erfolgen hat.

Diesem Ziel einer schonenden Verdichtung des Gartenareals entspricht auch die gebündelte Ausweisung notwendiger Stellplätze oder Garagen. Zu diesem Zweck wird nördlich der Villa eine diesen Nebenanlagen zugedachte Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Anlagen sollen nur von der Ahauser Straße über die bestehende Zufahrt angefahren werden. Folgerichtig wird für die Westgrenze der Parzellen 1524 und 2429 – mit Ausnahme einer untergeordneten Zufahrt von 5,0 m Breite – ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### **4. Altlasten**

Nordöstlich des Plangebietes liegt die im Altlastenkataster des Kreises Borken verzeichnete Altlast „Ehemalige Gärtnerei Berthe“, Az.: 66 51 01/03-140. Hier wurde im Jahre 1994 eine Bodenverunreinigung mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Der Schaden ist im gleichen Jahr saniert und der verunreinigte Bodenaushub ordnungsgemäß entsorgt worden.

Südlich des Plangebietes liegt der Altstandort „Ehemalige Spinnerei Lühl“, Az.: 66 51 01/03-080. die hier festgestellten Bodenverunreinigungen wurden ebenfalls saniert und der Aushub entsorgt. Grundwasserverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen doch Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers festgestellt werden, so ist die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken sofort zu informieren.

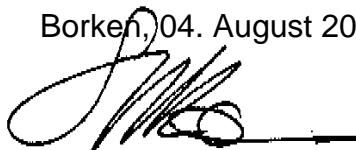
#### **5. Niederspannungshauptkabel**

Das im rückwärtigen Bereich der Parzelle 2429 verlaufende Niederspannungskabel der Stadtwerke Borken/Westf. GmbH wird ist vor Baubeginn unter Kostenübernahme durch die Stadtwerke zu verlegen.

## 6. Natur und Landschaft/Umweltbericht

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

Borken, 04. August 2008



Hubert Effkemann  
Fachabteilungsleiter Umwelt und Planung