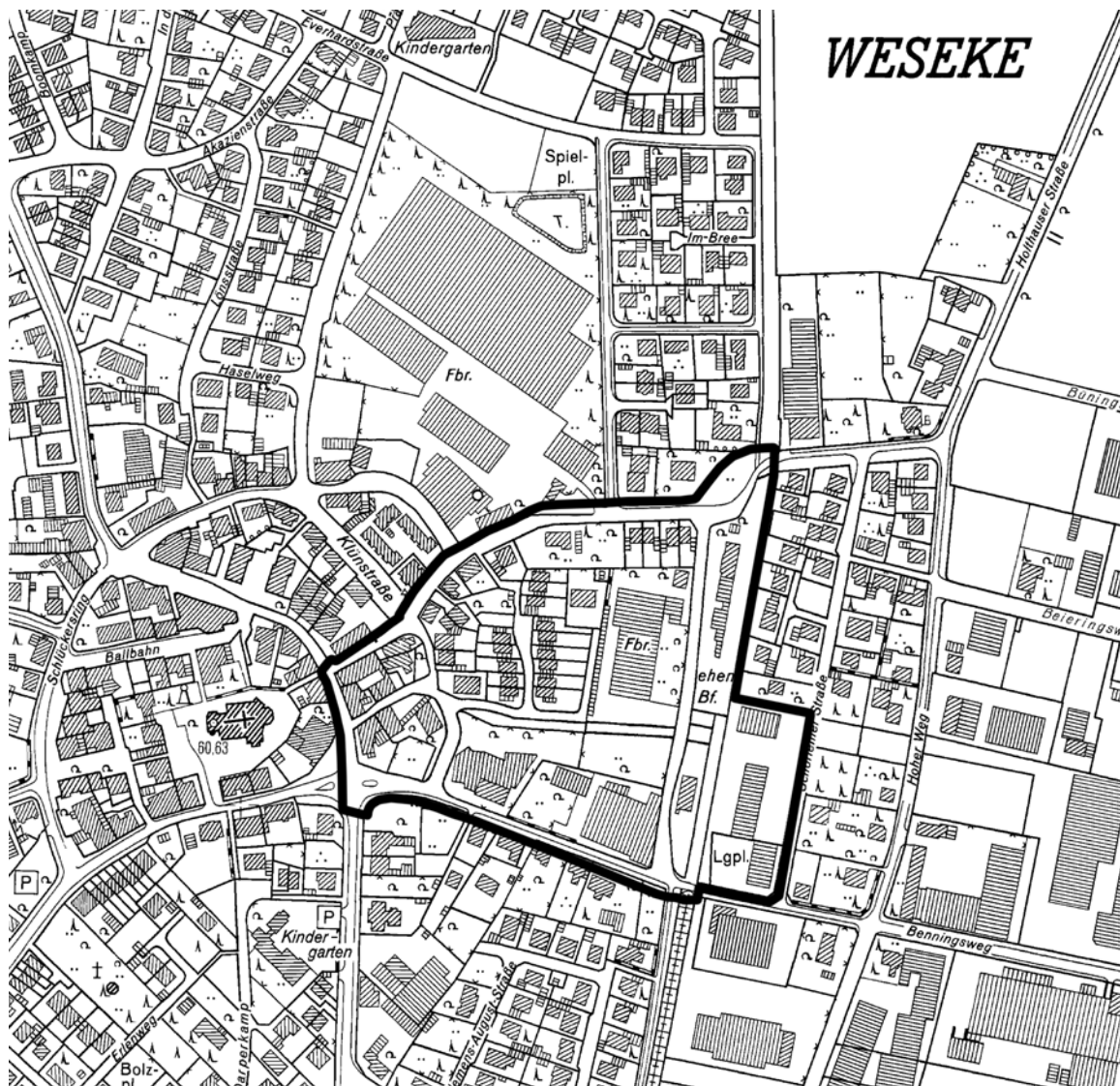


Stadt Borken

Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring)



4. Änderung



Begründung
gemäß
§ 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Aufstellungsanlass	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich (§§ 2 Abs. 1 u. 9 Absatz 7 BauGB).....	3
1.2	Aufstellungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	4
2.	Planungsvorgaben und Bestandssituation	5
2.1	Flächennutzungsplan (gem. § 8 Abs. 2 BauGB).....	5
2.2	Bebauungsplanung.....	5
2.3	Situation außerhalb des Geltungsbereiches.....	5
2.4	Situation innerhalb des Geltungsbereiches.....	5
3.	Städtebauliche Konzeption	6
4.	Änderungen	8
5.	Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. BauGB und BauNVO)	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.	Hinweis Kampfmittel	10
7.	Hinweis Altlasten (für den konkreten Änderungsbereich)	10

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Aufstellungsanlass

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

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxx beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.

Da es sich bei der geplanten Änderung um die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche im beplanten Innenbereich handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dieses kann im Fall einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 qm nicht überschreitet. Dabei kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes WE 8 b (Lindenbuschring), 4. Änderung gilt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 6,3 ha. Die zulässige Grundfläche innerhalb des in Kapitel 1 beschriebenen wesentlichen Änderungsbereiches liegt mit ca. 1.300 qm unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm. Für die übrigen Bereiche besteht bereits seit Jahren Planungsrecht, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass von der Änderung des Bebauungsplanes keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen werden.

Das mit der Planänderung verfolgte Vorhaben - die Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche in ein Wohnquartier - löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG aus.

Für den Planänderungsbereich liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop oder Objekte befinden sich nicht im Planänderungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet mit der Bezeichnung DE 4003-301 „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ befindet sich westlich in ca. 7 km Entfernung außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes sind Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens aufgrund der innerörtlichen Lage, des Störungsreichtums und/oder fehlender geeigneter Habitatstrukturen unwahrscheinlich. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind mit der Planung nicht verbunden und können sicher ausgeschlossen werden. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können über ein geeignetes Maßnahmenkonzept wirksam abgewendet werden.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle sind nicht zu erwarten.

Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dieser ist in der Planzeichnung festgesetzt. Im Einzelnen werden folgende Grundstücke erfasst:

In der Gemarkung Weseke:

Flur 5, Flurstücke: 309, 476, 1290, 1296, 1331, 1332, 1358, 1359, 1360, 1361, 1461, 1462, 1463, 1464, 1475, 1476, 1477 sowie folgende Flurstücke teilweise: 1224, 1450, 1451

Flur 6, Flurstücke: 99, 100, 102, 221, 368, 885, 935, 942, 943, 944, 945, 946, 949, 951, 975, 1057, 1059, 1060, 1061, 1099, 1103, 1104, 1105, 1108, 1122, 1125, 1138, 1139, 1140, 1141, 1145, 1146, 1148, 1149, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1205, 1206, 1207, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1242, 1243, 1245, 1251, 2018, 2019, 2026, 2027, 2030, 2034, 2035, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046 sowie folgende Flurstücke teilweise: 395, 999, 1002, 1247, 1275

Flur 10, Flurstück: 74

Flur 11, Flurstücke: 34, 35, 36, 43, 44, 45, 78, 165

Von der Änderung konkret betroffen ist in der Gemarkung Weseke, Flur 6 das Flurstück 2030.

Die Plandarstellung basiert auf dem Katasterstand von 1. Oktober 2018.

1.2 Aufstellungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Nutzung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebte Bebauung sowie die erforderliche Erschließung verwirklichen zu können.

Der Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring) wurde 1996 aufgestellt und zwischenzeitlich dreimal geändert und erweitert. Östlich des Ortskerns von Weseke waren bis vor einigen Jahren noch mehrere gewerbliche Betriebe angesiedelt. Bedingt durch den

weitreichenden Strukturwandel im westlichen Münsterland kam es zur Aufgabe einiger gewerblicher Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Grundlage für die erforderliche Neuordnung geschaffen. Diese Neuordnung ist bis heute nur teilweise umgesetzt worden. Aktuelle Entwicklungen erfordern wiederum entsprechendes Planungsrecht. Daher ist das Ziel der Bebauungsplanänderung, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche zu einem neuen Wohnstandort zu schaffen. Konkret bedeutet dies, dass auf der Gewerbebrache der ehemaligen Schuhfabrik Markers/ Dues zwei Mehrfamilienhäuser mit 7 bzw. 9 Wohnungen und sechs Doppelhaushälften errichtet werden sollen.

2. Planungsvorgaben und Bestandssituation

2.1 Flächennutzungsplan (gem. § 8 Abs. 2 BauGB)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Borken (Stand 38. Änderung, 2018) wird der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:

- westlicher Teil: Wohnbauflächen
- östlicher Teilbereich: Gemischte Bauflächen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans WE 8 b ist mit der beabsichtigten Festsetzung von „Allgemeinen Wohngebiete“ in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, kann aber gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei wird die Darstellung Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche angepasst (2. Berichtigung).

2.2 Bebauungsplanung

Die 4. Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) mit Stand der 3. Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 2013.

2.3 Situation außerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich:

Grünfläche sowie Wohnbebauung an der Holthausener Straße.

Östlich:

Grün- und Gartenfläche, die gemäß Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist. Südöstlich liegt das Nahversorgungszentrum mit den Verbrauchermärkten K+K- und Netto.

Südlich:

Südlich der Brachfläche schließen sich eine öffentliche Grünfläche bzw. ein Kinderspielplatz sowie die in ostwestlicher Richtung verlaufende zentrale Fuß- und Radwegeachse (Lindenbuschring) Innenstadt-Nahversorgungszentrum an. Dahinter liegt die Weberei Benning, die Damast und Tischdecken herstellt und einen Werksverkauf betreibt.

Westlich:

Wohnbebauung in Form von Doppelhaushälften am Lindenbuschring.

2.4 Situation innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird derzeit durch die zentral gelegene Gewerbebrache der ehemaligen Schuhfabrik Markers - auch „Dues-Fläche“ genannt - geprägt. Auf dieser, für

die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche, sind keine Gebäude mehr vorhanden. Rasenflächen und vereinzelt Obstbäume dominieren diesen Bereich.



Luftbild 2018, Quelle. www.govdata.de

3. Städtebauliche Konzeption



Planung: Carsten Wenning Architekt AKNW – Borken, 2018

Auf der ca. 3.600 qm großen Fläche ist die Errichtung eines neuen Wohnstandortes geplant. Die Erschließung erfolgt über die Holthausener Straße. Nördlich davon wird die vorhandene Wohnbebauung arrondiert. Die Erschließung erfolgt von einem Stichweg aus Richtung Holthausener Straße. Der bisher vorgesehene und noch nicht erstellte Stichweg, der vom Lindenbuschring abzweigt und der mit einem Leitungsrecht versehen ist, kann reduziert als Rad- und Fußwegeverbindung erhalten bleiben.



Planung: Carsten Wenning Architekt AKNW – Borken, 2018

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt mit Ausnahme des neuen Stichweges an der Holthausener Straße das in vorangegangenen Planungen vorgesehene Erschließungssystem. Mit dem zentral verlaufenden Lindenbuschring, dem südlich verlaufenden Benningsweg und den davon abzweigenden untergeordneten Erschließungsanlagen sowie dem begleitenden und selbständig geführten Rad- und Fußwegenetz ist eine sehr gute innere und äußere Anbindung gegeben.

Während im Bereich der Doppelhaushälften und im Bereich eines der geplanten Mehrfamilienhäuser der notwendige private Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstücken

oberirdisch angeboten werden kann, ist für eines der Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage vorgesehen, die über Rampenanlagen von der Sammelstraße aus angefahren werden kann.

4. Änderungen

Den Änderungspunkten ist vorweg zu stellen, dass sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring), 3. Änderung und Erweiterung – sofern nicht explizit genannt – ihre Gültigkeit behalten.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt u. a. eine Neuzeichnung auf der aktuellen Katastergrundlage und eine Anpassung an die aktuelle Gesetzesgrundlage und weiteren Planungsvorgaben. Aus diesem Grund ist der gesamte Geltungsbereich von der 4. Änderung betroffen.

- Aktuelle Katastergrundlage
- Aktuelle Rechtsprechung
- Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet
- notwendige Erschließung
- Festsetzungen OK Gebäude (aufgrund neuer Bauordnung)
- Neuabgrenzung Nahversorgungsbereich (NVB) Weseke gem. EHK 2017
- Der westlich des Änderungsbereiches angrenzende Weg wird entsprechend der örtlichen Gegebenheit als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Von der Änderung konkret betroffen ist in der Gemarkung Weseke, Flur 6, das Flurstück 2030.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. BauGB und BauNVO)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsanlagen wird der gesamte Änderungsbereich (im engeren Sinne) als WA-Gebiet festgesetzt. Damit wird das Planungsziel „Schaffung von günstig zur Kernstadt gelegenem Wohnbauland“ grundsätzlich erreicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Bei der Umsetzung des Planvorhabens wird eine zurzeit brachliegende Grünfläche (ehem. Gewerbefläche) einer Bebauung zugeführt. Gemäß § 1 a BauGB sollen dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden.

In Abwägung zwischen Bodenversiegelung und wirtschaftlicher Ausnutzbarkeit der vorhandenen Baugrundstücke wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

Die im Plangebiet vorgegebene Grundfläche soll dazu führen, vorrangig Kompaktgebäude (kleiner Grundriss, mehrere Ebenen) zu errichten. Aus diesem Grunde wird innerhalb der WA-Flächen die zwingende 2-Geschossigkeit generell vorgegeben. Diese Festsetzung erlaubt allerdings auch den Bau von 2 ½ -geschossigen Geschosswohnbauten, zum Beispiel in Form von Staffelgeschossebenen.

Im gesamten Plangebiet sind ebenerdige Anbauten zulässig, um z. B. auch untergeordnete, kleinere barrierefreie Wohnungen anzugliedern. Der Anteil dieser baulichen Sonderform darf allerdings einen Anteil von 50 % nicht überschreiten.

B a u w e i s e (gem. § 22 BauNVO)

Mit der Festsetzung einer durchweg offenen Bauweise für das gesamte Gebiet soll dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern, aber auch Mehrfamilienhäuser (mit einer Länge bis zu 50 m gemäß Definition der offenen Bauweise) ausreichend Rechnung getragen werden.

Z a h l d e r W o h n e i n h e i t e n (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

Zur Durchsetzung des städtebaulichen Ziels „Schaffung eines aufgelockerten Quartiers“ mit einer der Lage angemessenen Verdichtung wird im WA-Gebiet die max. Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Für die Einzel- und Doppelhausbebauung im nördlichen und südlichen Baublock, die vorwiegend für Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen ist, sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude (Doppelhaushälfte) zulässig, um im gewissen Rahmen auch Einliegerwohnungen zu ermöglichen. In den Bereichen der vorrangig dem Geschosswohnen vorbehalten sein sollen, wird die Zahl der Wohneinheiten nicht eingeschränkt. Hier soll ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Errichtung auch kleinerer Wohnungen angeboten werden.

Ü b e r b a u b a r e G r u n d s t ü c k s f l ä c h e (gem. § 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Flächenanteile der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie.

Das Straßenbild soll vorwiegend durch Gebäudefronten der Hauptgebäude geprägt werden. Vorspringende Gebäudeteile wie Garagen oder Carports sollen diese Gestaltung dabei nicht beeinflussen. Auch aus diesem Grunde werden zwischen Garagen, Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge festgesetzt. Dadurch wird in verhältnismäßig schmalen Straßen der Eindruck einer räumlichen Beengtheit vermieden. Die Überschreitung der Mindestzufahrtlänge nach § 3 der Garagenverordnung NW um 2 m ist dem Grundstückseigentümer zumutbar, auch vor dem Hintergrund, dass dadurch gleichzeitig eine wichtige zusätzliche Pkw-Abstellmöglichkeit auf eigenem Gelände angeboten werden kann. Dieses führt gleichzeitig zu einer gewissen Entlastung des öffentlichen Straßenraumes und erlaubt somit eine wirtschaftlichere Straßenprofilierung.

H ö h e b a u l i c h e r A n l a g e n

Die Oberkante der Gebäude wird auf max. 10,50 m festgesetzt, so dass zweigeschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss realisiert werden können. Durch die Höhenfestsetzung soll ein harmonisches Nebeneinander zwischen vorhandener Bebauung (II-geschossig, SD/WD 45-50 Grad) und neuer Bebauung (II-geschossig plus Staffelgeschoss) ermöglicht werden.

6. Hinweis Kampfmittel

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden nicht durchgeführt. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist gemäß Stellungnahme des Kreises Borken vom 14. Juni 2018 nicht erforderlich.

7. Hinweis Altlasten (für den konkreten Änderungsbereich)

Nr. 665101/03-0114 „ehem. Schuhfabrik Markers“

Laut Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster wird hier der einstige Einsatz lösemittelhaltige Klebstoffe für die Schuhherstellung vermutet. Auf dem Grundstück wurden 2007 Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine festgestellte Bodenbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurde im Zuge des Abbruchs der vorhandenen Gebäude im Jahr 2009 durch Bodenaushub weitgehend saniert. In diesem Teilbereich ist eine Restbelastung unterhalb einer Betonfläche im Untergrund verblieben. Diese ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu sanieren.

Die zum Teil stark bauschutthaltige Auffüllung weist für eine Wohnnutzung erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Diese sind im Zuge der Bebauung zu entfernen, zu versiegeln bzw. durch eine wenigstens 0,35 m mächtige Abdeckung mit unbelastetem Mutterboden zu sichern. Die Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung

Borken, 24. Januar 2019