

Vorlage TOP: 13	Vorlage-Nr: V 2000/0070-01 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.03.2000
Beratung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Beteiligte Ämter:	Umwelt- und Planungsamt
Verfasser/in:	Herr Vehorn
Beratungsfolge	Sitzungsdatum Gremium 22.03.2000 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

Die im Stadtteil Borken dargestellten Wohnbauflächen sind inzwischen überplant worden. Das zuletzt ausgewiesene Baugebiet BO 65 wird zurzeit erschlossen und kann im Laufe des Sommers bebaut werden. Damit kontinuierlich weiteres Bauland zur Verfügung steht, bedarf es der Darstellung einer neuen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), als Grundlage für die gemeindliche Planung, sieht für den Siedlungsschwerpunkt Borken / Gemen die Fortentwicklung im Bereich Borken-West vor. Die im GEP neu dargestellte Fläche darf bis max. 50 % in Anspruch genommen werden.

Die im beiliegenden Übersichtsplan dargestellten Bereiche 1, 2 und 7 umfassen ca. 40 % der GEP-Fläche. Inzwischen liegt das Einvernehmen der Bezirksplanungsbehörde zur Ausweisung der neuen Bauflächen vor.

Bei den übrigen Punkten handelt es sich um Anpassungen an die schon durchgeführten Bebauungsplanausweisungen. Nähere Angaben sind dem Änderungsplan und dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

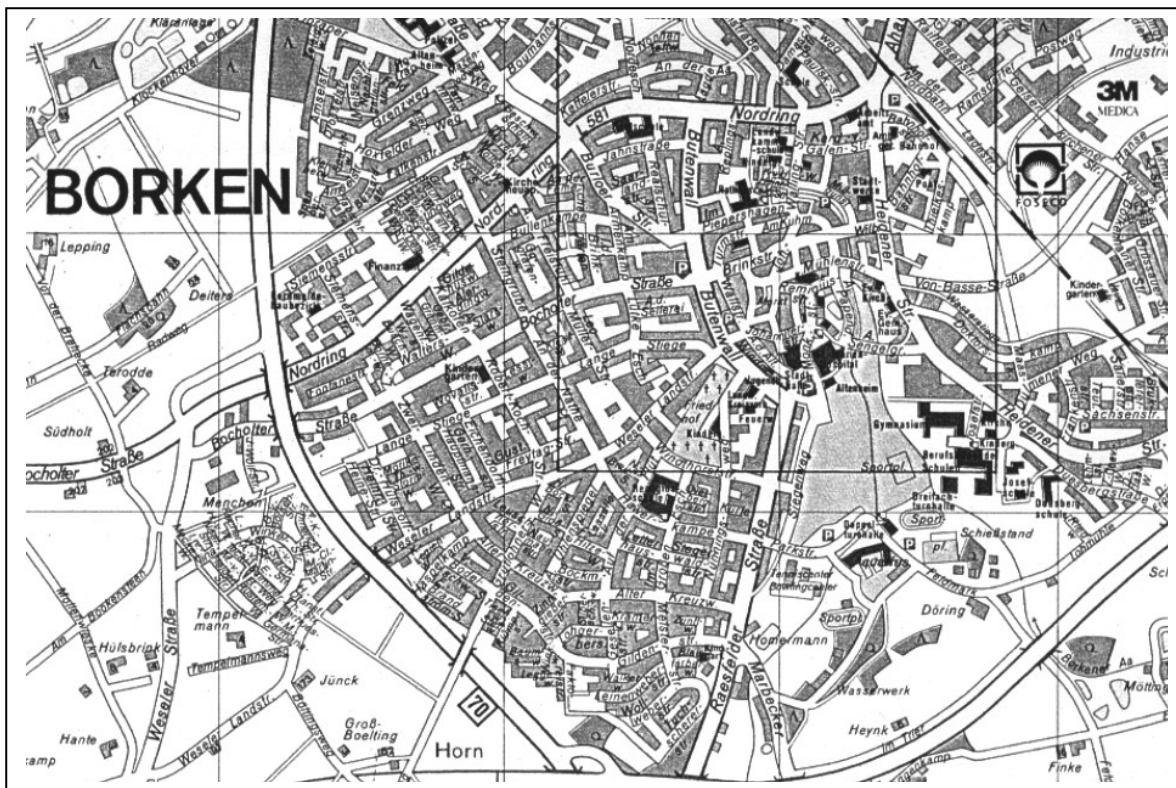
Beschlussvorschlag:

- a) Dem Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Grundsatz zugestimmt.
- b) Die Bürgerbeteiligung und die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sind durchzuführen.

Stadt Borken

Flächennutzungsplan

17. Änderung



Erläuterungsbericht

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Vorbemerkungen

Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 BauGB).

Die Wohnbauentwicklung im Siedlungsschwerpunkt Borken/Gemen konzentriert sich seit 1995 auf den Bereich westlich der B 70 zwischen der B 67 und der geplanten B 67 n. Bis zum Jahre 2005 ist von einem Wohnbaulandbedarf für ca. 4.000 – 5.000 Einwohner auszugehen. Dieser Gesamtbedarf soll in mehreren Abschnitten ausgewiesen und erschlossen werden.

Für den 2. Abschnitt wurde der Bebauungsplan BO 65 aufgestellt und das Plangebiet erschlossen. Die Baulandnachfrage ist stärker als erwartet. Somit sind rechtzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die stetige Weiterentwicklung zu schaffen. Für die weitere Entwicklung soll eine Fläche dargestellt werden, die den erwarteten Bedarf bis 2005 abdecken kann. Der Umfang der neuen Fläche entspricht ca. 40 % des im GEP neu ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereiches.

Die Fläche im Auffahrtort der B 67 / B 70 (nördlich des Nordring) soll in Ergänzung des südlichen Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Angebunden wird dieser Bereich an den Nordring.

Bei den übrigen Punkten handelt es sich um eine Anpassung an aktualisierte Planungen. Die einzelnen Änderungsbereiche sind den beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen und die Art der beabsichtigten Änderungen sind nachstehend erläutert.

Natur und Landschaft

Die Änderungen der lfd. Nrn. 1, 2 und 7 stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Ausgleichsmaßnahmen werden weitestgehend innerhalb der noch aufzustellenden Bebauungspläne getroffen.

Altlastenverdachtsflächen

Von den nachstehenden Änderungspunkten werden unmittelbar keine Altlastenverdachtsflächen berührt.

Darstellungsänderung

Ifd. Nr.	bisherige Darstellung	neue Darstellung
1	Fläche für die Landwirtschaft und Wald	<p>Wie schon im Rahmen der Planungen für den Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargelegt, wird sich die Wohnbauentwicklung in den nächsten Jahren auf den Bereich West konzentrieren. Im 1. Abschnitt wurde eine Fläche von 19 ha ausgewiesen, erschlossen und bebaut. Der 2. Abschnitt umfasst eine Fläche von 10 ha. Diese wird zurzeit erschlossen und die Grundstücksvergabe vorgenommen. Aufgrund der vorliegenden Bewerbungen ist eine unverändert hohe Nachfrage an Bauplätzen, insbesondere nach Eigenheimen, festzustellen.</p> <p>Nachdem nunmehr der GEP seine Verbindlichkeit erhalten hat, soll die Darstellung der Wohnbaufläche dem ermittelten Bedarf (ca. 4.500 – 5.000 EW bis zum 31.12.2004) entsprechen.</p> <p>Die Umsetzung in eine verbindliche Bauleitplanung wird dem jeweiligen Bedarf angepasst in mehreren Abschnitten erfolgen.</p> <p>Die Flächen Ifd. Nr. 1 + 2 stehen im Einklang mit der Umweltverträglichkeitsstudie zur Findung eines neuen Wohnsiedlungsbereiches.</p> <p>Die Fläche der Ifd. Nr. 1 wird als Wohnbaufläche dargestellt.</p>
2	Fläche für die Landwirtschaft und Wald	<p>Für den neu entstehenden Siedlungsbereich Borken-West (ca. 4.500 – 5.000 EW bis zum 31.12.2004) soll zukünftig beidseitig der Weseler Straße durch die Ansiedlung von Geschäften und sonstigen Dienstleistungsbetrieben die Versorgung des Wohnquartiers gesichert werden. Hierzu wird eine Grundstückszeile in einer Tiefe von ca. 50 m als gemischte Baulandfläche dargestellt.</p>

lfd. Nr.	bisherige Darstellung	neue Darstellung
3	Fläche für die Landwirtschaft und Wald	<p>Die Wohnbebauung kann u. a. im Hinblick auf die Wahrung des Lärmschutzes nicht bis an die B 70 bzw. an die geplante B 67 herangeführt werden.</p> <p>Des Weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff der Wohnbebauung zu berücksichtigen.</p> <p>Aus diesem Grunde wird zwischen dem Böschungsfuß der B 67/70 und den Baugrundstücken ein 50 m breiter Streifen für eine <u>Immissionsschutzbepflanzung</u> vorgesehen.</p>
4	Baudenkmal	<p>Die nachrichtliche Darstellung kann <u>aufgehoben</u> werden, da das Baudenkmal nicht mehr vorhanden ist.</p>
5	Wohnbaufläche	<p>Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde seitens der kath. Kirchengemeinde die Notwendigkeit zur Berücksichtigung einer Fläche für eine kirchliche Einrichtung dargelegt. In Verbindung hiermit ist auch die Errichtung eines Kindergartens geplant. Die erforderliche Grundstücksgröße wird als <u>Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbindung kirchliche Einrichtung und Kindergarten</u> dargestellt.</p>
6	Kindergarten	<p>Zur Deckung des damaligen dringenden Bedarfs an Kindergartenplätzen wurde im Bereich der Langen Stiege, westlich der B 70, ein Standort dargestellt. Dieser sollte sowohl den Bereich östlich als auch westlich der B 70 abdecken. Aufgrund der langwierigen Untersuchung des dort vorhandenen Bodendenkmales wurde von der kath. Kirchengemeinde an der Robert-Koch-Straße ein Kindergarten gebaut. Als Einzugsgebiet nur für das Baugebiet Borken-West weist dieser Standort eine ungünstige Lage auf. Insofern wurde ein neuer zentraler Standort vorgesehen (sh. lfd. Nr. 5) Auf der zur Verfügung stehenden Fläche wurde zwischenzeitlich ein <u>Kinderspielplatz</u> angelegt.</p>

lfd. Nr.	bisherige Darstellung	neue Darstellung
7	Landwirtschaftliche Fläche und Wald	<p>Nachdem der Kreuzungsbereich Nordring-Bocholter Straße / Weseler Straße – Auffahrt B 67 als Kreisverkehrsplatz ausgebaut wurde, konnte die südliche Gewerbefläche eine Anbindung über eine Stichstraße an den Nordring erhalten. Der Abstand zum Kreisverkehrsplatz wurde so gewählt, dass die Fläche im gegenüber liegenden Auffahrtsohr ebenfalls an den Nordring angebunden wird und somit auch einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Vorgesehen ist die Darstellung als <u>gewerbliche Baufläche</u>.</p>
8	Immissionsschutzbepflanzung	<p>Das Gewerbegebiet Siemensstraße entstand, bevor die Trassenführung der B 70 eindeutig bestimmt war. Hierdurch bedingt war die Einhaltung eines Abstandes zur geplanten Trasse. Nach dem Bau der B 70 wurde diese Fläche bepflanzt. Die angrenzenden Gewerbebetriebe haben ihre Grundstücke nahezu vollständig ausgenutzt und haben dringenden Erweiterungsbedarf. Unter diesem Zwang wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes die Immissionsschutzbepflanzung aufgehoben und die Grundstücksfläche den angrenzenden Betrieben zugeordnet. Zur Anpassung wird eine <u>gewerbliche Baufläche</u> dargestellt.</p>
9	Immissionsschutzbepflanzung	<p>Im Zuge der weiteren Bebauung wurde der Bedarf eines zusätzlichen Kinderspielplatzes erkennbar und im Bebauungsplanverfahren vorab berücksichtigt. Durch die Darstellung <u>Kinderspielplatz</u> erfolgt die Anpassung an den Bebauungsplan.</p>
10	Kindergarten	<p>Auf diesem Grundstück war ursprünglich ein Neubau als Ersatz für den Kindergarten im Friedhofsbereich geplant. Nachdem aus der heutigen Sicht der Standort „Nünningsweg“ zur Abdeckung des Bedarfs u. a. der Innenstadt nicht mehr aufgegeben werden soll, kann das geplante Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden.</p>

Ifd. Nr.	bisherige Darstellung	neue Darstellung
11	Kinderspielplatz	<p>Im Hinblick auf die zentrale Lage und der Nähe zu den Mietwohnungen „Hawerkämpfe“ bietet sich hier die Anlage eines Kinderspielplatzes an. Die darüber hinausgehende Fläche wird der angrenzenden Wohnbaufläche geordnet.</p> <p>Aufgrund der günstigeren, zentralen Lage des neuen Spielplatzes (Ifd. Nr. 10) kann dieser geplante Standort aufgegeben werden. Die Fläche wird in die angrenzende Wohnbaufläche einbezogen.</p>
12	Parkplatz	<p>Der Kreuzungsbereich „Nordring – Burloer Straße – Im Piepershagen“ wurde zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Dieser geänderten Situation soll sich die Bebauung anpassen und zu einer Platzgestaltung beitragen. Hier sollen auch die wenigen Parkplätze aufgehoben und die Fläche gemischte Baufläche dargestellt werden.</p>
13	Parkplatz	<p>Der Marktplatz diente in den zurückliegenden Jahren gleichzeitig als Parkplatz. Inzwischen erfolgte die Umgestaltung des Platzes. Auf die weitere Parkmöglichkeit wurde hierbei verzichtet. Das Planzeichen „Parkplatz“ wird ersatzlos aufgehoben.</p>

Borken, 13. März 2000
-Umwelt- und Planungsamt-



Vehorn
Sachgebietsleiter