

| | |
|--|--|
| Vorlage TOP: 3 | Vorlage-Nr: V 2000/0114-01 Status: öffentlich AZ: Datum: 29.05.2000 |
| Bebauungsplan GE 21 (Röntgenstraße) | |
| Beteiligte Ämter: | Umwelt- und Planungsamt |
| Verfasser/in: | Herr Feldmann |
| Beratungsfolge | Sitzungsdatum Gremium 13.06.2000 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss 28.06.2000 Rat der Stadt Borken |

Erläuterung:

Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 08.03.2000 (Rat 2/2000, TOP 7) über die Anregungen und Bedenken entschieden und die Begründung des Bebauungsplanes beschlossen sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

Da aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Plan geändert wurde, musste der unmittelbar betroffene Nachbar Seggewies erneut gehört werden.

Seggewies hat fristgerecht Anregungen vorgetragen, hierüber ist erneut zu beraten und zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Dem Rat der Stadt Borken wird vorgeschlagen zu beschließen:

- 1) Aus dem Beschluss des Rates vom 08.03.2000 zum TOP 7 werden die Absätze II (Begründung) und III (Satzungsbeschluss) aufgehoben.
- 2) Über die vorgebrachten Anregungen des Anliegers Seggewies wird wie folgt entschieden:

Anregung:

„Bezugnehmend auf das o. g. Schreiben vom 05.04.2000 weise ich Sie ausdrücklich darauf hin, dass die von mir beabsichtigte Betriebserweiterung nunmehr in Angriff genommen wird. Hierfür geht Ihnen in den nächsten Tagen eine entsprechende Bauvoranfrage zu.“

Diese Bauvoranfrage wird sich im Rahmen einer angemessenen Entwicklung meines landwirtschaftlichen Betriebes halten. Ich gehe davon aus, dass entsprechend dem Schreiben vom 05.04.2000 diese und spätere betriebliche Erweiterungen nicht zu weiteren Konflikten, Einschränkungen, Mehrkosten und sonstigen Behinderungen des Betriebes führen.

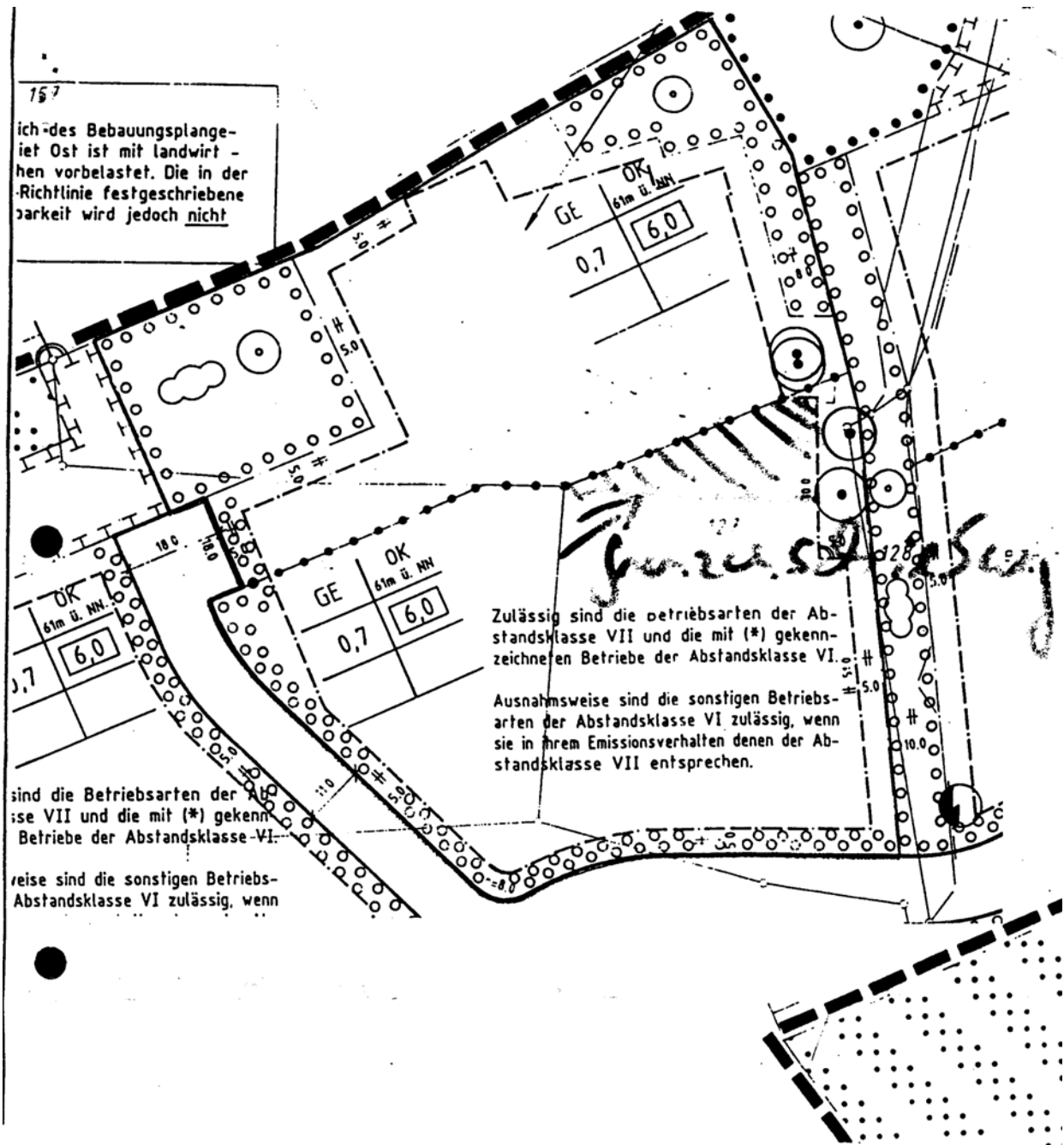
Gemäß Ihrem Schreiben vom 10.05.2000 und den beigefügten Bebauungsplanausschnitten wollen Sie den Bebauungsplan GE 21 ändern. Der vorhandene Baumbestand (kleines Wäldchen) soll bis auf 4 Bäume beseitigt werden, um somit durch eine Verschiebung bzw. Änderung der Baugrenzen eine größere überbaubare Fläche zu erreichen. Folge dieser Grenzverschiebung (neue Baugrenzen) wäre allerdings, dass der lt. Umweltamt erforderliche Abstand (Zonierung) zwischen meiner landwirtschaftlichen Hofstelle und der vorgesehenen Betriebsleiterwohnung wesentlich unterschritten wird. Als Anlage ist ein Bebauungsplanausschnitt mit der handschriftlich kenntlich gemachten Grenzverschiebung beigefügt. Weil durch die Änderung der Baugrenzen eine Beeinträchtigung meiner Betriebsentwicklung entsteht, bin ich mit einer solchen Abstandsverkürzung bzw. den neuen Baugrenzen ausdrücklich nicht einverstanden und **widerspreche** deshalb fristgerecht dieser Bebauungsplanänderung.

Im übrigen sollten wir den anstehenden Gesprächstermin nutzen, um die Planungssituation meines landwirtschaftlichen Betriebes einerseits sowie die Planungssituation der Stadt andererseits in Ruhe zu erörtern. Ich gehe davon aus, dass bis zu diesem Gesprächstermin die o. g. Bauvoranfrage für die Erweiterung meines landwirtschaftlichen Betriebes vorliegt.“

Beschluss:

Das Umweltamt Herten hat zu der öffentlich ausgelegten Fassung in seiner Stellungnahme vom 01.10.1999 keine Bedenken vorgetragen. Durch die abschirmende Wirkung der auf der Hofstelle Uphues aufstehenden Gebäude bestehen gegen eine geringfügige Heranführung der Betriebswohnung keine Bedenken. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Begründung S. 9, Pkt. Immissionsschutz und auf die Gutachten Uppenkamp und Partner verweisen (Anlage 3 + 4 zur Begründung).

- 3) Die Begründung des Bebauungsplanes GE 21 (Röntgenstraße) vom 29.05.2000 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB – wird beschlossen.
- 4) Der Bebauungsplan GE 21 (Röntgenstraße) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386), als Satzung beschlossen.



157
 icht-des Bebauungsplange-
 iet Ost ist mit landwirt-
 hen vorbelastet. Die in der
 -Richtlinie festgeschriebene
 arkeit wird jedoch nicht

sind die Betriebsarten der
 ise VII und die mit (*) gekenn-
 Betriebe der Abstandsklasse VI-
 reise sind die sonstigen Betriebs-
 Abstandsklasse VI zulässig, wenn

Zulässig sind die Betriebsarten der Ab-
 standsklasse VII und die mit (*) gekenn-
 zeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI.
 Ausnahmsweise sind die sonstigen Betriebs-
 arten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn
 sie in ihrem Emissionsverhalten denen der Ab-
 standsklasse VII entsprechen.

neu

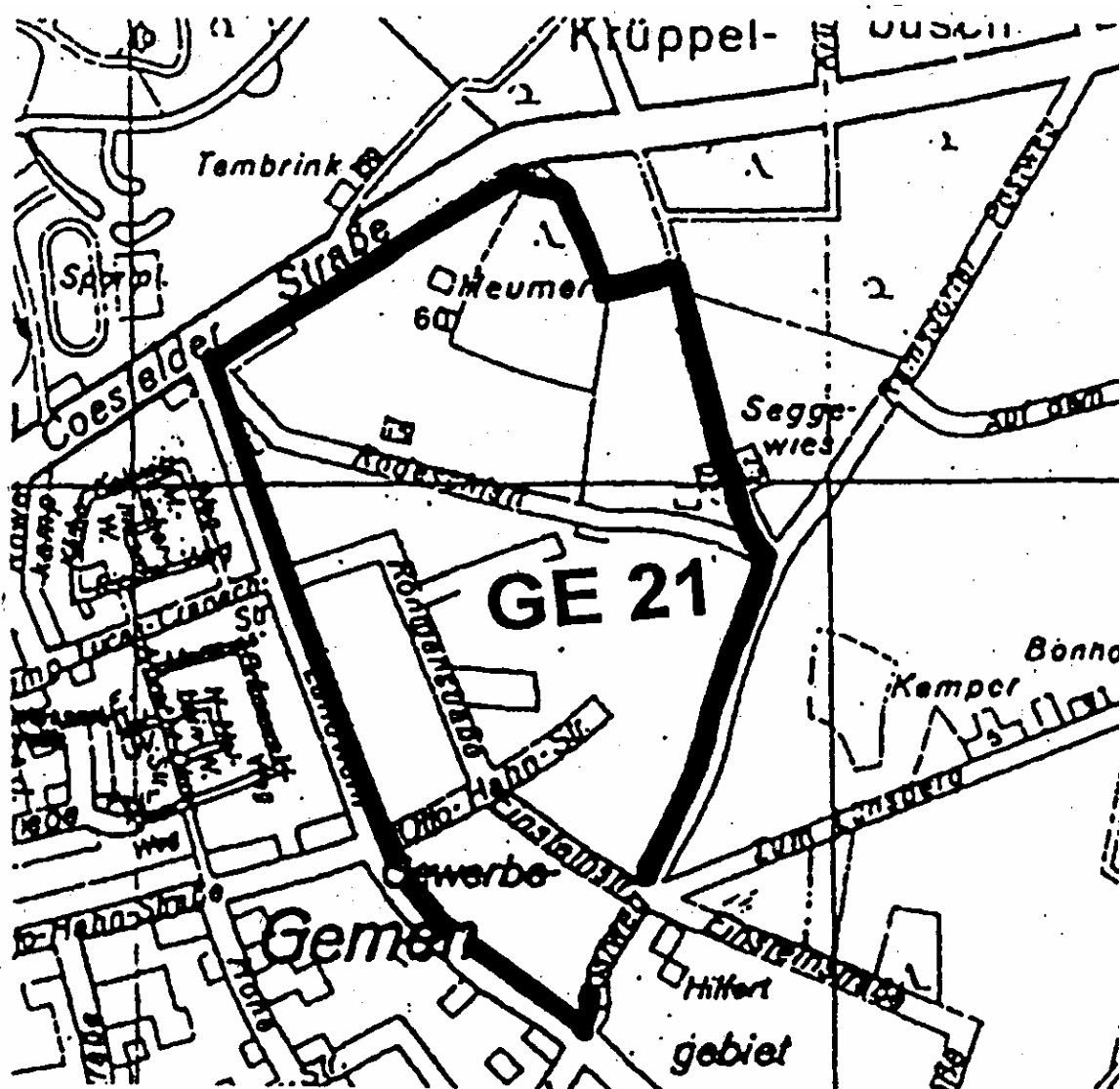
*Felix Seggen
 Rodenstraße 25
 46325 Borken*

*Anlage
 zum Schreiben v. 23.05.00*



Bebauungsplan GE 21

(Röntgenstraße)



Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der bebauten Ortslage Borken / Gemen im Bereich der Straßen „Coesfelder Straße, Landwehr und Ramsdorfer Postweg. Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan dargestellt.

Im einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke erfasst:

Gemarkung Gemen,

Flur 3, Flurstücke: 18, 19, 1844, 1855, 1857, 1863 – 1866, 1876, 2080, 2085, 2109, 2127, 2128, 2132, 2136, 2139, 2150 – 2152, 2188 – 2192, 2213, 2216, 2257, 2291, 2299, 2316 – 2318, 2369 – 2371, 2388, 2391 – 2396, 2398, 2399, 2408 – 2413, 2427, 2428, 2452 – 2459, 2479,

Gemarkung Gemen-Kirchspiel,

Flur 14, Flurstücke: 64, 77, 81, 82, 86, 87, 91, 92, 94, 95, 98, 100, 101, 116, 120 – 122, 126, 128, 130, 131, 133 – 135, 137, 141, 144, 145, 148 – 151, 153 – 157, 162, 166 – 170,

Gemarkung Gemen-Kirchspiel,

Flur 15, Flurstücke: 126 – 128, 147, 148, 154 – 156, 157 teilw.

(Katasterstand: 25.05.1998)

II. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den überwiegenden Teil des unter I. genannten Bereiches liegt seit dem 20.01.1984 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Dieser bedarf der Überarbeitung.

Zum damaligen Zeitpunkt war noch eine stetige Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Nordost geplant. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sollten überplant und ausgesiedelt werden.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Standortfindung für ein neues Wohnquartier wurde auch eine UVS für die Gewerbegebietsentwicklung „Borken-Ost“ durchgeführt. Diese UVS führte zum Ergebnis, dass der Standort „Borken-Ost“ nicht, wie ursprünglich geplant, erweitert, sondern nur abgerundet wird.

Durch die Aufgabe der umfangreichen, weiteren gewerblichen Entwicklung nach Osten, wird eine intensive Nutzung des verbleibenden Bereichs erforderlich. Zwischen dem Rodeschlatt und dem „Krüppelbusch“ (Flurstück 135) beträgt der Abstand ca. 140 m. Mit Rücksicht auf den angrenzenden Naturraum kann diese Randzone nur durch gering imitierte Betriebe genutzt werden. Die damit verbundene kleinteilige Grundstücksnutzung setzt eine neue Erschließungsstraße mit beidseitiger Grundstücksaufteilung voraus. Unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes zum Waldrand reicht der Abstand von 140 m nicht aus. Es ist somit unvermeidbar, eine südliche Randzone des „Krüppelbusches“ zu roden und der gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Vor einer vollständigen Rodung ist der verbleibende südliche Waldrand nach Angabe des Forstamtes zu unterpflanzen. Erst nach Standfestigkeit des neuen Waldrandes kann eine Nutzung der rückwärtigen Flächenanteile erfolgen.

Die Überplanung und Aussiedlung weiterer landwirtschaftlicher Gehöfte wird somit nicht erfolgen.

Aufgrund dieser geänderten Ausgangssituation ist die Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend dem Abstandserlass von 1998 neu zu definieren (derzeitige Fassung 1982).

Gegenüber der heutigen Planfassung sind weitere Änderungen vorgesehen, wie z. B.

- Erweiterung des Planbereiches nach Norden und Osten,
- Umstellung auf die BauNVO 1990.

Aufgrund der umfangreichen Änderung soll der derzeitige Bebauungsplan durch eine insgesamt überarbeitete Fassung ersetzt werden.

III. Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Für den Planbereich sieht der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen vor:

gewerbliche Baufläche, Regenrückhaltebecken, Waldfläche,
Wohnbaufläche sowie eine Richtfunkstrecke.

Insofern ist die Entscheidung über die Nutzung vorgegeben und die Einfügung in einen größeren Planungszusammenhang der Stadtentwicklung sichergestellt.

IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- siehe Übersichtsplan (Anlage 1) -

V. Erschließung und Versorgung

Im Bereich des derzeitigen Bebauungsplanes sind die festgesetzten Straßenflächen vorhanden und als Baustraße ausgebaut. In diesen Straßenzügen sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Für den übrigen Bereich erfolgt die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitung sowie die Anlage der Baustraßen sobald die Betriebsansiedlung durchgeführt wird.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalnetz dem Klärwerk zugeleitet.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser überwiegend als belastet angesehen werden muss. Insofern wird das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken Landwehr / Gemen Ost zugeleitet.

Sollte ein Bauherr die Versickerung des Niederschlagswassers ganz oder teilweise beabsichtigen, so ist dieses im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

VI. Natur und Landschaft

Für den überwiegenden Teil des Planbereiches liegt seit Januar 1984 ein Bebauungsplan vor. Dieser Plan soll nach Norden und Osten erweitert werden. Für diese Erweiterungsfläche wird erstmals Planungsrecht geschaffen und somit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Für den Bereich GE 21 sowie für den angrenzenden Umraum liegen keine Pläne im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor.

Die der **Anlage 2** zur Begründung zu entnehmende Eingriffsbilanzierung umfasst daher die Fläche der nördlichen und östlichen Erweiterungsfläche.

Innerhalb des Planbereiches ist die Rodung einer Teilfläche von 8.103,50 qm unumgänglich. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuaufforstung von 6.538 qm festgesetzt. Somit ist noch eine Aufforstung für eine Fläche von 1.565,5 qm erforderlich. Bei einem Verhältnis von 1 : 2 ergibt sich hieraus eine Ersatzaufforstungsfläche von 3.131 qm.

In Verbindung mit einer weiteren Aufforstungsmaßnahme wird das Flurstück 83, Flur 4, Gemarkung Gemen-Kirchspiel in einer Größenordnung von 17.637 qm aufgeforstet.

Zur Bemessung der maximal möglichen Versiegelung im WA-Gebiet dient die Grundflächenzahl von 0,4. Diese GRZ darf durch bauliche Nebenanlagen sowie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc. bis 50 % überschritten werden. Die Erfahrungswerte zeigen, dass in bereits umgesetzten bzw. bebauten Plangebietern der Versiegelungsgrad um 45 % liegt.

Mit Rücksicht auf evtl. später zusätzlich anzulegende Stellplätze, Garagen oder Wintergärten wird in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eine Gesamtversiegelung von 50 % der Wohnbauflächen eingestellt.

Im Bereich des GE- und GI-Gebietes wird jedoch von der vollen Ausschöpfung der zulässigen Versiegelung ausgegangen. Die Pflanzgebotsstreifen zwischen der Straßen- und Baugrenze dürfen für Zu- und Abfahrten und betriebsbedingte Zwänge unterbrochen werden. Bei diesen straßenbegleitenden Grünstreifen steht die Gestaltung des Umfeldes im Vordergrund. In der Ausgleichsbilanzierung bleibt dieser Streifen unberücksichtigt.

Durch die vorgesehene Anordnung der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. des Pflanzgebotes soll einerseits eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet und andererseits durch die Vernetzung der Einzelbiotope eine wesentliche Aufwertung, insbesondere für Kleintiere, erzielt werden.

Bei der Gegenüberstellung –Istzustand / Planungszustand– wird deutlich, dass die im Planbereich vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichen, den Eingriff zu kompensieren. Dieses ist nur möglich, wenn die gewerblichen Bauflächen zugunsten weiterer Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden.

Wie schon in Absatz II aufgeführt, wird aus ökologischen Gründen auf die ursprünglich beabsichtigte weitere östliche Ausdehnung des Gewerbestandortes verzichtet. Für die verbleibende Fläche bedeutet dieses eine intensiv gewerbliche Nutzung.

Die Ausgleichsmaßnahmen können somit nur außerhalb des Planbereiches erfolgen.

In dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplan BO 56 ergibt sich aufgrund der dort festgesetzten Maßnahmen ein Kompensationsüberschuss, der dem Planbereich GE 21 zugeordnet wurde. Für das darüber hinaus verbleibende Defizit wird das „Ökokonto – Aa-Niederung Borken“ herangezogen (sh. Schreiben der Unteren Landschaftsbehörde vom 24.04.1998).

VII. Immissionsschutz

a) Landwirtschaftliche Immissionen

Unmittelbar östlich an den Planbereich angrenzend (Flurstück 143) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Intensivtierhaltung. Der Landwirt beabsichtigt ferner, diese Tierhaltung aufzustocken.

Das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, wurde beauftragt, gutachterlich zu ermitteln, ob und in welcher Höhe mit Geruchsimmissionen für das Gewerbegebiet zu rechnen ist. Gutachten siehe **Anlagen 3 + 4**.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Stallsituation und der möglichen Tierhaltung ergibt sich für den unmittelbaren Bereich der ehem. Hofstelle auf dem Flurstück 127 eine Mindestgeruchseinwirkung von 14 % und für die daran anschließenden Untersuchungsflächen von 10 % bzw. 6 % der Jahresstunden.

Nach einer Tieraufstockung (für die Stallungen wird der Stand der Technik vorausgesetzt) ist mit einer Mindestgeruchswahrnehmung von 13 % bzw. 11 % und 9 % der Jahresstunden gerechnet.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wird in einem Abstand von 80 bis 100 m zur Tierhaltung die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen. Des Weiteren wird in den B-Plan der empfohlene Hinweis auf die Geruchsvorbelastung aufgenommen.

b) Gewerbliche Immissionen

Durch die unmittelbare Nähe zu den nördlichen Wohngebäuden, dem westl. Wohngebiet „Röwekamp“(GE 19) und der östl. landw. Hofstelle, kann im Bebauungsplan kein uneingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt werden.

Entsprechend dem Grundsatz der Trennung miteinander unverträglicher Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet nach Art der zulässigen Betriebe gegliedert und eingeschränkt (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Besondere städtebauliche Gründe für die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sind aufgrund der geringen Entfernung zum benachbarten Wohngebiet gegeben. Fachgutachterliche Grundlage für diese Festsetzungen ist die Abstandsliste zum „Abstandserlass“ des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL. NW S. 744).

In der Abstandsliste werden nahezu alle in Nordrhein-Westfalen vorkommenden Gewerbe- und Industriearten nach ihrem Störgrad typisiert und bestimmten Abstandsklassen zugeordnet. Deshalb bildet diese Liste eine geeignete Grundlage, um jeweils diejenigen Betriebsarten als zulässig festzusetzen, von denen aufgrund des Abstandes zu benachbarten Wohngebieten bzw. bei denen die Emissionen technisch und baulich beherrschbar sind, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die in der Abstandsliste (siehe **Anlage 1 zum Bebauungsplan**) genannten Abstände für die einzelnen Betriebsarten beziehen sich auf eine reines Wohngebiet. Betriebe, bei denen die Lärmimmissionen für die Einstufung maßgebend sind, wurden mit einem Stern versehen und können in der Nachbarschaft zu einem WA-Gebiet um eine Abstandsklasse reduziert werden.

In allen Fällen ist die Einhaltung der TA-Lärm und TA-Luft Voraussetzung.

Ausnahmsweise zulässig sind auch diejenigen Betriebsarten, die unter der Voraussetzung, dass besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden oder dass es sich um atypische Betriebe handelt, ebenfalls zu keinen unzumutbaren Störungen führen.

VIII. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

Die überwiegende Planbereichsfläche ist bereits Bestandteil des „Gewerbegebietes Ost“. Nach Aufgabe der ursprünglich beabsichtigten erheblichen Ausdehnung nach Osten erfolgt nunmehr, unter Berücksichtigung der Biotoppotentiale, lediglich eine Abrundung des Gewerbegebietes.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes erfolgte die Ansiedlung der Betriebe unter Berücksichtigung der darin getroffenen Festsetzungen. Diese Festsetzungen berücksichtigen schon die nördliche und westliche Wohnbebauung. Insofern wird für diesen Bereich, wie bisher, ein Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

Die Erweiterungsfläche hält zur westl. Wohnbebauung einen größeren Abstand ein. Dieser Bereich stellt jedoch die Abrundung des „Gewerbegebietes Ost“ dar und soll einen Übergang zur freien Landschaft bilden. Aus diesem Grunde wird auf die Ausweisung eines weiteren GI-Gebietes verzichtet und nur ein GE-Gebiet ausgewiesen. Zur notwendigen Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO siehe Absatz VII.

Die gewerbliche Baufläche soll vornehmlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften soll sich auf die Innenstadt und, soweit diese zur Versorgung des Gebietes dienen, auf die Wohnquartiere konzentrieren.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten lässt unerwünschte negative Auswirkungen, insbesondere auf den Stadtkern (nachteilige Strukturveränderungen, Kaufkraftabzug, Leerstände etc.) befürchten.

Aus diesem Grunde wird die Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes generell ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 + 9 BauO NW).

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn der Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb, einem sonstigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird, der Geschossflächenanteil des Einzelhandelsbetriebes sich deutlich der Gesamtgeschossfläche unterordnet und wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf den Ortskern zu erwarten sind. Der entsprechende Nachweis ist unter Umständen durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zu erbringen.

Darüber hinaus können auch die in der Anlage 2 zum Bebauungsplan aufgeführten Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Einmündungsbereich der Landwehr in die Coesfelder Straße befindet sich eine kleinere Wohngruppe. Diese hält zum Gewerbegebiet einen Mindestabstand von 100 m ein. Die im Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen vermeiden einen Immissionskonflikt. Somit wird diese Gebäudezeile als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Überbaubare Fläche

Aufgrund der Baugebietsarten und der vorhandenen Bebauung kann sich die Begrenzung der überbaubaren Fläche auf die Wahrung eines vertretbaren Mindestgebäudeabstand zu den Verkehrsflächen und zu den Bepflanzungen beschränken. Die Festlegung der überbaubaren Fläche erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen.

Maß der baulichen Nutzung

Wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben die Gebäudehöhen und die Gebäudevolumen. Zwar sollen die Gebäudeabmessungen sich aus der innerbetrieblichen Nutzung heraus entwickeln, jedoch muss gewährleistet werden, dass sie sich in den Umraum und zur freien Landschaft einfügen. Die im Planbereich festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen diese Belange und lassen ausreichend Gestaltungsfreiheiten zu.

In Ergänzung der Gebäudehöhe wird zur Begrenzung des maximalen Gebäudevolumen eine Baumassenzahl festgesetzt. Durch diese beiden Festsetzungen ist dem Bauherrn freigestellt, entweder bei kleinem Grundriss die volle Gebäudehöhe auszuführen oder bei geringer Gebäudehöhe einen größeren Grundriss zu wählen und dennoch die Einfügung in den Umraum zu gewährleisten.

Als Grundflächenzahl wird für den bestehenden GE- und GI-Bereich 0,8 und für den erstmalig ausgewiesenen GE-Bereich 0,7 festgesetzt.

Durch die Verringerung der GRZ auf 0,7 und in Verbindung mit der Durchgrünung wird auf die Ökologie des angrenzenden Freiraumes zusätzlich Rücksicht genommen.

Im Bereich des WA-Gebietes erfolgt die Festsetzung der GRZ mit 0,4.

Sonstige Festsetzungen

Gemäß der BauNVO ist ein Grundstücksteil von mindestens 20 % bzw. 40 % von einer Bodenversiegelung freizuhalten. Diese Fläche ist aufgrund § 9 der BauO NW zu begrünen.

Der Bebauungsplan sieht zwischen der Straßenbegrenzung und der Baugrenze einen durchgehenden Pflanzgebotsstreifen vor. Ausparungen für Grundstückszu- und -abfahrten sind zulässig. Dieser Pflanzgebotsstreifen als Bestandteil der unversiegelten, begrüneten Flächen soll dazu beitragen, das „Gewerbegebiet Ost“ zu einem Industriepark gestalterisch aufzuwerten und gleichzeitig auch weitgehend einer Vernetzung der Grünstrukturen auf den Grundstücken untereinander und mit den Ausgleichsmaßnahmen in den Randzonen zu erreichen.

Die nördliche Gebäudezeile grenzt unmittelbar an die ehem. B 67, heute L 581, an. Aufgrund der freien Strecke erfolgt eine Erschließung über eine Wegeverbindung zur Landwehr. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Erschließung beibehalten werden. Entlang der Grenzen zur Landwehr und Coesfelder Straße wird ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In bestehende Verhältnisse wird durch diese Festsetzung nicht eingegriffen.

IX. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW (nur für das WA-Gebiet zutreffend)

Obwohl nahezu alle Grundstücke bebaut sind, soll auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften nicht verzichtet werden. Erst hierdurch wird gewährleistet, dass bei Neubauten, Um- und Erweiterungsmaßnahmen die Einfügung in die umliegende Bebauung gegeben ist. Entsprechend dieser Zielvorstellung orientieren sich die Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung und Traufhöhe an der vorhandenen Bausubstanz.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Dachform und Dachgestaltung mit beeinflusst.

Die Bauordnung NW '95 lässt ebenso wie die BauO NW '84 eine stärkere Ausnutzung des Dachgeschosses zu als die abgelöste BauO NW, ohne dass dieses als Vollgeschoss anzurechnen ist. Der Spitzboden kann zu Wohnräumen ausgebaut werden, wenn ein Fenster anleiterbar ist. Von dieser Möglichkeit wird verstärkt Gebrauch gemacht.

Um einen möglichst weitgehenden Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu erhalten, sollen Elemente wie Dachgauben, Dachaus- und Dachvorbauten (Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte möglich sein.

Durch eine übergroße Ausbildung oder Massierung der vorgenannten Dachelemente tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement ganz in den Hintergrund.

Insofern sind hierzu einige Gestaltungsregeln erforderlich. Diese sind in der beigefügten **Anlage 4** näher erläutert. Die aufgeführten Dachelemente sind hierbei ab einer Dachneigung von 35° generell zulässig.

Bei den Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Vorgärten und Hofflächen zu unterscheiden. Der Bereich zwischen den Baugrenzen, Straßenfläche und privaten Grundstücksflächen, ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellen die Vorgärten (in der Regel nur einige Meter) gestalterisch das begleitende Grün dar.

Dem Wunsche der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedigung darzustellen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen. Gleichzeitig ist aber auch zu gewährleisten, dass die Kinder beim Verlassen des Grundstückes rechtzeitig von den Verkehrsteilnehmern gesehen werden. Aus diesen Gründen wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigung auf max. 70 cm Höhe beschränkt.

Für Einfriedigungen der Hofflächen, in der Regel entlang der Fußwege oder für die Eckgrundstücke, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 2,00 m lässt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedigung in das Baugebiet ein.

Zulässige Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften
(§ 73 BauO NW)

Bei ebenerdigen Anbauten, es handelt sich hierbei in der Regel um spätere Erweiterungen, soll auf die festgesetzte Dachneigung verzichtet und ein Flachdach zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der Flachdachanbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, soll dessen maximale Grundfläche auf 1/3 des vorhandenen Hauptgebäudes begrenzt werden.

Von den Festsetzungen für die Dächer der Garagen, Carport- und Nebenanlagen können Ausnahmen zugelassen werden. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen und der Ausnahmeumfang sind im Legendenteil des B-Planes dargelegt.

X. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 45,25 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|----------|
| Gewerbegebiet: | 24,29 ha |
| Industriegebiet: | 7,09 ha |
| Waldflächen: | 4,90 ha |
| Bindung zur Erhaltung von Bepflanzungen und Pflanzgebotsflächen: | 2,06 ha |
| Ausgleichsflächen: | 0,99 ha |
| Verkehrsflächen: | 3,48 ha |
| private Grünflächen: | 0,95 ha |
| Wasserfläche: | 1,49 ha |

XI. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Betriebsansiedlung werden die jeweiligen Grundstücke dem Bedarf entsprechend vermessen. Eine Bodenordnung ist somit nicht erforderlich.

XII. Überschlägige Kostenermittlung

Zur Durchführung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden der Stadt Borken voraussichtlich noch folgende Kosten entstehen:

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Kanalisation: | 1.200.000,00 DM |
| Ausbau der Verkehrsflächen: | 2.700.000,00 DM |
| Beleuchtungsmaßnahmen: | 100.000,00 DM |
| Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen: | 300.000,00 DM |
| Gesamtsumme: | 4.300.000,00 DM |

XIII. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Fläche des Planbereiches wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es liegen weder Kenntnisse noch Anzeichen vor, die auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten hinweisen.

XIV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

a) Baudenkmale

Innerhalb des Planbereiches und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Baudenkmale.

b) Bodendenkmale

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine steinzeitliche Fundstelle. Im Bebauungsplanbereich wird ein entsprechender Hinweis eingetragen und die Auflagen in die jeweilige Baugenehmigung –soweit hiermit Erdarbeiten verbunden sind- übernommen.

c) Richtfunkstrecke

Über den nordwestlichen Planbereich führt eine Richtfunkstrecke hinweg. Diese ist dargestellt und die NN – Höhe für bauliche Anlagen dürfen max. 81,0 m betragen. Aufgrund der Geländehöhe und der getroffenen Festsetzungen können max. 62,0 m über NN erreicht werden. Der Richtfunkverkehr wird somit hinreichend berücksichtigt.

Borken, 29. Mai 2000
-Umwelt- und Planungsamt-



Vehorn
Sachgebietsleiter