

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2005/102
	Status:	öffentlich
TOP:	AZ:	
	Datum:	06.06.2005
Bebauungsplan GE 3, Ergebnis der Auslegung und Satzungsbeschluss gem. §§ 3(2) und 10 BauGB		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Herr Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	22.06.2005	Umwelt- und Planungsausschuss
	29.06.2005	Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

In seiner Sitzung am 13.04.2005 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken beschlossen, den Bebauungsplan GE 3 „Wakelkamp“ gemäß § 3(2) offen zu legen, nachdem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum zwischen dem 29.07. und dem 30.08.2004 stattgefunden hatte.

Da der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes vor dem 20.07.2004 gefasst wurde, wird das Planverfahren gemäß der Überleitungsvorschrift zum BauGB (§ 244 Abs. 2 BauGB) nach „altem“ Planungsrecht fortgeführt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum zwischen dem 2.05. und 3.06.2005 statt.

Sowohl von privater Seite, als auch von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Aufstellungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen geäußert worden, die einer abschließenden Abwägung bedürfen.

Anregungen von privater Seite Erläuterungen und Beschluss- empfehlungen der Verwaltung

<p>Herr Heinz Sievers, Pelzeresch 14, 46325 Borken, Schreiben vom 19.08.2004 <i>Zu der Neuaufstellung des Bebauungsplanes GE 3 – Wohnbebauung auf dem Walterbaugelände habe ich einige Vorschläge zu machen:</i></p> <p><i>1 Bürgersteig</i> <i>Der Bürgersteig des Pelzeresch sollte auf ca. 2 m verbreitert werden entlang des neuen Bebauungsplanes. Die jetzige Breite von 1,3 m entspricht dem Erstausbauzustand von ca. 1965, als der Pelzeresch noch eine Sackgasse war und bis zu den Hausnummern 9 bzw. 12 ging. Durch den Ausbau des Pelzeresch und den Siedlungsbereich zwischen Fritz-Reuter-Str. und Wakelkamp ist die Breite des einseitigen Bürgersteiges nicht mehr ausreichend. Langfristig sollte der Bürgersteig bis zum Grundstück Pelzeresch 11/13 auf diese Breite ausgebaut werden.</i></p> <p><i>2. Parkplätze</i> <i>Im jetzigen Planungsentwurf sind 3 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Dies sind für Besucher dieser Siedlung deutlich zu wenig.</i> <i>Vorschlag:</i> <i>a. Schaffung möglichst vieler weiterer Parkplätze an der Pelzerstraße zwischen Fußweg und Pelzerstraße</i> <i>b. Einigung mit der Fa. Walterbau, dass ein Teil der Firmenparkplätze außerhalb der Bürozeiten von Anwohnern genutzt werden können.</i></p> <p><i>3. Erschließungsmöglichkeit weiterer Bauplätze in der Zukunft</i></p>	<p>Zu 1: Eine einseitige Verbreiterung des Gehwegs auf der Südseite des Pelzeresch ist theoretisch nur auf einer Länge von ca. 80 m (von der Einmündung der Feldstiege gesehen) möglich. Danach ist wieder eine Reduzierung auf das vorhandene Maß erforderlich, da andernfalls von den Privatanliegern Pelzeresch 3, 5, 7, 9 und 11 eine entsprechende Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt werden muss. In Abwägung der vorhandenen als ausreichend anzusehenden Situation und des Aufwandes, der für eine mögliche Verbreiterung des Gehweges betrieben werden muss – insbesondere im Bereich der bereits vorhandenen Anliegergrundstücke - empfiehlt die Verwaltung der Anregung zur Verbreiterung des Gehweges nicht zu folgen.</p> <p>Zu 2: Der jetzige Planentwurf sieht bereits vier Stellplätze auf einem öffentlichen Parkplatz vor. Darüber hinaus sind optional noch ca. 14 Stellplatzflächen im Straßenraum Pelzerstrasse gegeben. Im gesamten Quartier wird derzeit kein akuter Parkdruck gesehen. Die Firma Waterbau wird in einem städtebaulichen Vertrag aber verpflichtet, auf eigene Kosten 4 Stellplätze im Bereich Pelzerstrasse zu übernehmen. Sollte sich nach Realisierung des Projektes der Bedarf weiterer Stellplätze ergeben, so kann darauf im Rahmen nachgeordneter Planungsschritte reagiert werden. Eine Nutzung von Firmenparkplätzen durch die Öffentlichkeit außerhalb der Bürozeiten ist kritisch zu sehen, da Konflikte hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungsdauer vorprogrammiert sind (Doppelbelegungen). Darüber hinaus sind versicherungstechnische Schwierigkeiten gegeben. Regelungen zu diesem Thema</p>
---	--

Der jetzige Bebauungsplan sollte so gestaltet werden, dass in der Zukunft eine Erschließung der Parzellen 1690, 199 und weiterer möglich sein wird.

sind, wenn zwingend nötig, privatrechtlich zu treffen und daher nicht planungsrechtlich zu lösen.

Zu 3:

Der mögliche Bedarf bei den Anliegern zur Verlängerung des Erschließungsstiches bis zu den Parzellen 1690 und 199 (jetzt Parzelle 2424) sowie der angrenzenden Parzelle 1691 ist vom Vorhabenträger durch eine diesbezügliche Anfrage bei den Anlieger ermittelt worden. Aufgrund der durchweg negativen Resonanz wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 13.04.2004 beschlossen:

Den Anregungen von Herrn Heinz Sievers, Pelzeresch 14, 46325 Borken, Schreiben vom 19.08.2004, zur Verbreiterung des Gehweges am Pelzeresch wird aufgrund des zu erwartenden hohen Aufwandes im Vergleich zum Nutzen nicht gefolgt. Aufgrund der derzeit geplanten und absehbaren Stellplatzsituation soll auch der Anregung zur massiven Erweiterung des Stellplatzangebotes und der Nutzung des Firmenparkplatzes durch Privatparken nicht gefolgt werden. Allerdings soll die Stellplatzsituation durch Anlegung von 4 Stellplätzen im Grünstreifen Pelzerstraße durch den Vorhabenträger verbessert werden. Der Anregung zur Verlängerung des Erschließungsstiches zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücksteile der Parzellen 1690, 1691 und 2424 wird nicht gefolgt, da dieser Bedarf von den betroffenen Anliegern nicht gesehen wird.

**Anregungen von Seiten der Behörden
und sonstigen Trägern öff. Belange**

**Erläuterungen und Beschluss-
empfehlungen der Verwaltung**

1) Kreis Borken, Burloer Straße 93, 46325 Borken, 66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 26.08.2004 und vom 04.03.2005

Schreiben vom 26.08.2004:

Firma Walterbau, Neumühlenallee

Die Parzelle 2423 wird im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 66 51 01/03-152 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Derzeit wird die Fläche von der Firma Walterbau als Verwaltung, Werkstatt und Lagerplatz genutzt. Im Bebauungsplan ist die Parzelle als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bezüglich der Altlastensituation wird in der Begründung auf den Bericht des Ingenieurbüros Siedek und Kügler vom 05.12.1996 verwiesen. Demnach wurde der Untergrund auf der nördlichen Teilfläche (Lagerfläche und Werkstattbereich) rasterförmig erkundet. Relevante Belastungen des Untergrundes im Bereich der Hoffläche wurden bei der exemplarischen Untersuchung einer Mischprobe der (RKB 17-RKB 20) aus dem östlichen Bereich nicht festgestellt.

Im Bereich der Reparaturhalle wurde eine Ölbelastung des Betons der Bodenplatte bzw. in den Reparaturgruben ermittelt. Der Beton ist beim Abbruch zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der unterlagernde Boden wies keine relevanten Belastungen auf. Für die Abbruchmaßnahmen ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, bei dem die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zu beteiligen ist.

Wie bereits erwähnt wurden die Untersuchungen rasterförmig durchgeführt. Die Ansatzpunkte der Sondierungen haben keine altlastenrelevanten (Vor-)Nutzungen berücksichtigt. Nach Auswertung der Bauakten befinden bzw. befanden sich folgende Nutzungen auf dem Gelände:

- (a) ehem. unterirdischer Dieselmotortank (7.500 l) mit Zapfsäule nördlich des Verwaltungsgebäudes*
- (b) unterirdischer Altöltank (3.500 l) südlich des Lagerschuppens*
- (c) unterirdischer Altöltank (3.500 l) südlich der Reparaturhalle*
- (d) vorh. Betriebstankstelle nördlich des Lagerschuppens (10.000 l oberirdisch) mit Abscheideranlage*
- (e) ehem. Betriebstankstelle östlich des Verwaltungsgebäudes (30.000 l DK und 20.000 l*

Zu den Ausführungen hinsichtlich der Altlastensanierung im Bereich der Firma Walterbau vgl. Erläuterung zum Schreiben vom 04.03.2005 weiter unten.

VK).

Vor der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes wurde für die ehemalige Betriebstankstelle (e) in Abstimmung mit dem Kreis Borken eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind im Bericht der Consulting-Büro Frieg GmbH vom 23.04.2004 dokumentiert. Relevante Belastungen wurden hier nicht vorgefunden.

Die Bereiche a – d wurden bisher nicht untersucht. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der dadurch zulässigen Nutzungsänderung sind hier im Vorfeld Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Anhand der Untersuchungen ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung der Wohnnutzung und des Grundwassers nicht zu besorgen sind.

Die genaue Lage der Anlagen ist – sofern in der Örtlichkeit nicht auffindbar – anhand der Bauakten zu rekonstruieren. Die Untersuchungen dienen auch dazu die Untersuchungsergebnisse aus 1996, d. h. nach acht Jahren, zu überprüfen. Der genaue Untersuchungsumfang sollte im Vorfeld mit dem Kreis Borken abgestimmt werden.

Die vorhandene Auffüllung kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf dem Gelände belassen werden. Im Zuge der Wohnnutzung sollte aus Vorsorgegründen eine mindestens 0,35 m mächtige, unbelastete Mutterbodenschicht oder eine Oberflächenabdeckung aufgebracht werden. Bei einer Verwertung außerhalb des Geländes ist die LAGA-Richtlinie zu beachten.

Altablagerung Feldstiege

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Feldstiege, die unter dem Aktenzeichen 66 51 01/03-078 im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt wird. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und der Raumlufte durchgeführt, die in den nachfolgend aufgelisteten Berichten dokumentiert sind:

- Bericht der ISW vom 10.03.1993 über Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Feldstiege 23*
- Bericht der GFG vom 18.11.1997 über Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der Altablagerung Feldstiege*
- Bericht der GFG vom 26.02.1998 über Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der Altablagerung Feldstiege*
- Bericht der GFG vom 26.02.1998 über Boden- und Raumlufteuntersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Papenkamp / Feldstiege
(Stand April 1999 (?))*
- Gutachten der WBI vom 30.09.1999 zu Raumlufteuntersuchungen und zur Luftbildauswertung im Bereich der Straßen Papenkamp und Fritz-Reuter-Straße*

- Gutachten der WBI vom 21.08.2001 zu Nachuntersuchungen im Bereich Feldstiege/Papenkamp
- Bericht der WBI vom 01.09.2003 zu Bodenluftuntersuchungen auf der Fritz-Reuter-Straße 15

Nach den Untersuchungen ist eine eindeutige Abgrenzung der Altablagerung nicht möglich, da der gesamte Bereich im Zuge der Bebauung um etwa 0,8-1,0 m aufgefüllt wurde. Neben der eigentlichen Altablagerung sind auch Gräben und Geländesenken verfüllt worden. Die derzeitige Abgrenzung umfasst die in der Begründung genannten Flurstücke.

In den untersuchten Bodenproben wurden keine relevanten Belastungen festgestellt. Eine Einschränkung der gärtnerischen bzw. der Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht erforderlich. Eine Abdeckung mit ca. 0,35 m Mutterboden scheint überwiegend gewährleistet.

Bei den Untersuchungen durch die GFG im Bereich der Straßen Feldstiege, Papenkamp und Fritz-Reuter-Straße waren 1997-1999 mehrfach erhöhte Methangehalte in der Bodenluft und in der Raumluft festgestellt worden. Bei weiteren Messungen in Kellerräumen und Kanalschächten durch die WBI haben sich die erhöhten Werte nicht bestätigt. Da die Ursache nicht eindeutig geklärt werden konnte, hat die WBI in einem ersten Schritt die Bodenluft an den Punkten mit erhöhter Konzentration erneut untersucht. Die Untersuchung der Bodenluft im Bereich von identifizierten ehemaligen Gräben und Senken wurde vorerst zurückgestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen haben nur auf dem Grundstück Fritz-Reuter-Str. 15 bei einer Messung erhöhte Methangehalte bestätigt. Bei weiteren Messungen wurden stark wechselnde Methangehalte festgestellt.

In Übereinstimmung mit dem Gutachter wurden daher weitere Messungen im Sommer 2004, Winter 2004/2005 und Sommer 2005 als erforderlich angesehen (Schreiben des Kreises Borken vom 08.10.2003).

Darüber hinaus wurde dringend empfohlen, die Untersuchung der Bodenluft auf Bereiche identifizierter ehemaliger Gräben und Senken auszudehnen. Insbesondere in diesen Bereichen können erhöhte Gehalte an organischem Material im Boden vermutet werden. Ein erhöhtes Gasbildungspotential kann daher nicht ausgeschlossen werden. Folgende Punkte sollten hierbei untersucht werden:

- Fritz-Reuter Str. 16, südlich des Gebäudes (ehem. Teich)
- Fritz-Reuter Str. 19, westlich des Gebäudes (ehem. Graben)
- Fritz-Reuter Str. 42, westlich des Gebäudes (Geländesenke und Graben)

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Kreis Borken, 66 – Natur und Umwelt, Bodenschutz und Abfallwirtschaft am 22.03.2005 werden die vorhandenen Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen in der Begründung um die aufgeführten Grundstücke (Fritz-Reuter Str. 16, südlich des Gebäudes (ehem. Teich), Fritz-Reuter Str. 19, westlich des Gebäudes (ehem. Graben), Fritz-Reuter Str. 42,

<p>- Weg zw. Fritz-Reuter Str. 28 und 32 (ehem. Graben)</p> <p><i>Auf die Bodenluftsituation sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Im Hinweis, dass bei Tiefbauarbeiten auf den genannten Parzellen Bodenuntersuchungen durchzuführen sind, sollte auch auf die eingeschränkte Verwertbarkeit des Aushubs hingewiesen werden.</i></p> <p>Schreiben vom 4.03.2005:</p> <p><i>Mit Schreiben vom 20.10.2004 habe ich zu dem o.a. Abbruchvorhaben Stellung genommen. Insbesondere auch im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung war an den Stellen im Zuge des Abbruchs weitergehende Untersuchungen erforderlich:</i></p> <p><i>(a) ehem. unterirdischer Dieseltank (7.500 l) mit Zapfsäule nördlich des Verwaltungsgebäudes.</i></p> <p><i>(b) unterirdischer Altöltank (3.500 l) südlich der Fertiggaragen</i></p> <p><i>(c) unterirdischer Altöltank (3.500 l) südlich der Reparaturhalle</i></p> <p><i>(d) vorh. Betriebstankstelle nördlich des Lagerschuppens (10.000 l oberirdisch) mit Abscheideranlage</i></p> <p><i>(e) Bereich der Arbeitsgruben in der Werkstatt</i></p> <p><i>(f) Heizöltank südlich der Reparaturhalle</i></p> <p><i>Am 03.03.2005 übergab mit Herr Röbbelen, Heinrich Walter Verwaltungsgesellschaft mbH die gutachterliche Stellungnahme zu den durchgeführten Rückbauarbeiten der Consultig-Büro Frieg GmbH vom 25.02.2005. In dem Bericht sind die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dokumentiert. Nachweise über die Entsorgung des belasteten Bodens liegen noch nicht vor. Laut Herrn Röbbelen lagert der Ölboden z. Zt. noch auf dem Gelände an der Neumühlenallee. Im Hinblick auf die Stellungnahme vom 20.10.2004 ist folgendes anzumerken.</i></p> <p><i>- Die Sondierung im Bereich des ehem. unterirdischen Dieseltanks (a) hat keine Auffälligkeiten ergeben. In der Bodenanalyse waren keine Kohlenwasserstoffe (KW) nachweisbar.</i></p> <p><i>- Der Altöltank südlich der Fertiggaragen (b) wurde nicht ausgebaut; eine Rammkernsondierung hat jedoch keine Auffälligkeiten ergeben (KW und BTEX nicht nachweisbar).</i></p> <p><i>- Der Altöltank vor dem Werkstattgebäude (c) wurde ausgebaut. Verunreinigter Boden wurde ausgekoffert. Die erfolgreiche Sanierung wurde über Bodenproben (max. 130 mg/kg KW) nachgewiesen. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.</i></p> <p><i>- Die Abscheideranlage an der Betriebstankstelle (d) wurde ausgebaut. Die Analyse der Bodenprobe von der Baugrubensohle ergab keine nachweisbare Konzentration an KW.</i></p> <p><i>- nach dem Rückbau der stark verölten Arbeitsgruben in der Werkstatt (e) wurde der</i></p>	<p>westlich des Gebäudes (Geländesenke und Graben) und Weg zwischen Fritz-Reuter Str. 28 und 32 (ehem. Graben) ergänzt, ebenso um den Hinweis, dass aufgrund der vermuteten erhöhten Gehalte an organischen Material im Boden auf den genannten Grundstücken der Aushub nur eingeschränkt verwertbar ist.</p>
--	---

anstehende Boden auf KW und BTEX untersucht. Beide Parameter waren nicht nachweisbar. - Nach dem Ausbau des Heizöltanks vor dem Werkstattgebäude (f) wurde der anstehende Boden auf KW untersucht. Die Analyse ergab keine nachweisbare Konzentration.

Insgesamt sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Im Zuge der Abbruchmaßnahme wurden laut Gutachter an einer Stelle relevante Belastungen festgestellt und erfolgreich saniert. Die Entsorgungsbelege für den Ölboden sind noch nachzureichen. Im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Boden-Grundwasser liegen somit keine Hinweise auf eine Gefährdung vor.

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus Sicht der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken keine weiteren Bedenken. Ich verweise auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan GE 03 „Wakelkamp“ der Stadt Borken:

„Die vorhandene Auffüllung kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf dem Gelände belassen werden. Im Zuge der Wohnnutzung sollte aus Vorsorgegründen eine mindestens 0,35 m mächtige, unbelastete Mutterbodenschicht oder eine Oberflächenabdeckung aufgebracht werden. Bei einer Verwertung außerhalb des Geländes ist die LAGA-Richtlinie zu beachten.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 13.04.2005 beschlossen:

Die Hinweise des Kreises Borken, 66 Natur und Umwelt, Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Schreiben vom 26.08.2004 und 4.03.2005 werden zur Kenntnis genommen.

Wegen der bereits im Rahmen des Abbruchs der Betriebsgebäude der Fa. Walterbau erfolgten Untersuchungen und Sanierungen sind in diesem Bereich des Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen auf dieser Planungsebene erforderlich.

Die Hinweise zur Altlastverdachtsfläche 66 510 1/03-078 (Altlablagerung Feldstiege) des Altlastenkatasters des Kreises Borken werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

2) Kreis Borken, 66.2 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 25.05.2005

Im Bebauungsplangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt werden:

Im Zuge des Rückbaus der Werkstatt und der Tankanlagen auf der Parzelle 2423 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und vorhandene Belastungen saniert. Die Arbeiten sind im Bericht des Consulting-Büros Frieg GmbH vom 25.02.2005 dokumentiert. Nachweise über die Entsorgung des belasteten Bodens liegen noch nicht vor.

Insgesamt sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Boden-Grundwasser liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung vor. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus Sicht der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken keine Bedenken.

Die vorhandene Auffüllung kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf dem Gelände belassen werden. Im Zuge der Wohnnutzung sollte aus Vorsorgegründen eine mindestens 0,35 m mächtige, unbelastete Mutterbodenschicht oder eine Oberflächenabdeckung aufgebracht werden.

Die Hinweise in der Begründung sollten dem aktuellen Kenntnisstand angepasst werden. Eine Kennzeichnung der Fläche ist nicht erforderlich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Feldstiege, die unter dem Aktenzeichen 66 51 01/03-078 im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt wird. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und der Raumluft durchgeführt, die in den nachfolgend aufgelisteten Berichten dokumentiert sind:

- Bericht der ISW vom 10.03.1993 über Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Feldstiege 23*
- Bericht der GFG vom 18.11.1997 über Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der Altablagerung Feldstiege*
- Bericht der GFG vom 26.02.1998 über Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der Altablagerung Feldstiege*
- Bericht der GFG vom 26.02.1998 über Boden- und Raumluftuntersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Papenkamp/Feldstiege (Stand April 1999 (?))*
- Gutachten der WBI vom 30.09.1999 zu*

Die in der zur Offenlage berücksichtigte Situation umfasst den aktuellen Kenntnisstand, dass im Bereich der Firma Walterbau Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden und vorhandene Belastungen saniert wurden. Insofern ist eine Anpassung der Begründung nicht erforderlich und die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Raumluftuntersuchungen und zur Luftbildauswertung im Bereich der Straßen Papenkamp und Fritz-Reuter-Straße

- *Gutachten der WBI vom 21.08.2001 zu Nachuntersuchungen im Bereich Feldstiege/Papenkamp*
- *Bericht der WBI vom 01.09.2003 zu Bodenluftuntersuchungen auf der Fritz-Reuter-Straße 15*

Nach den Untersuchungen ist eine eindeutige Abgrenzung der Altablagerung nicht möglich, da der gesamte Bereich im Zuge der Bebauung um etwa 0,8-1,0 m aufgefüllt wurde. Neben der eigentlichen Altablagerung sind auch Gräben und Geländesenken verfüllt worden. Die derzeitige Abgrenzung umfasst die in der Begründung genannten Flurstücke.

In den untersuchten Bodenproben wurden keine relevanten Belastungen festgestellt. Eine Einschränkung der gärtnerischen bzw. der Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht erforderlich. Eine Abdeckung mit ca. 0,35 m Mutterboden scheint überwiegend gewährleistet.

Bei den Untersuchungen durch die GFG im Bereich der Straßen Feldstiege, Papenkamp und Fritz-Reuter-Straße waren 1997-1999 mehrfach erhöhte Methangehalte in der Bodenluft und in der Raumluft festgestellt worden. Bei weiteren Messungen in Kellerräumen und Kanalschächten durch die WBI haben sich die erhöhten Werte nicht bestätigt. Da die Ursache nicht eindeutig geklärt werden konnte, hat die WBI in einem ersten Schritt die Bodenluft an den Punkten mit erhöhter Konzentration erneut untersucht. Die Untersuchung der Bodenluft im Bereich von identifizierten ehemaligen Gräben und Senken wurde vorerst zurückgestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen haben nur auf dem Grundstück Fritz-Reuter-Str. 15 bei einer Messung erhöhte Methangehalte bestätigt. Bei weiteren Messungen wurden stark wechselnde Methangehalte festgestellt.

In Übereinstimmung mit dem Gutachter wurden daher weitere Messungen im Sommer 2004, Winter 2004/2005 und Sommer 2005 als erforderlich angesehen (Schreiben des Kreises Borken vom 08.10.2003).

Darüber hinaus wurde dringend empfohlen, die Untersuchung der Bodenluft auf Bereiche identifizierter ehemaliger Gräben und Senken auszudehnen. Insbesondere in diesen Bereichen können erhöhte Gehalte an organischem Material im Boden vermutet werden. Ein erhöhtes Gasbildungspotential kann daher nicht ausgeschlossen werden. Folgende Punkte sollten

Die Altablagerung Feldstiege wird in der Begründung entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Begründung ist daher nicht notwendig. Die Anregung wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

<p>hierbei untersucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fritz-Reuter-Str. 16, südlich des Gebäudes (ehem. Teich) • Fritz-Reuter-Str. 19, westlich des Gebäudes (ehem. Graben) • Fritz-Reuter-Str. 42, westlich des Gebäudes (Geländesenke und Graben) • Weg zw. Fritz-Reuter-Str. 28 und 32 (ehem. Graben). <p>Auf die Bodenluftsituation sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Im Hinweis, dass bei Tiefbauarbeiten auf den genannten Parzellen Bodenuntersuchungen durchzuführen sind, sollte auch auf die eingeschränkte Verwertbarkeit des Aushubs hingewiesen werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Anregung des Kreises Borken, 66.2 – Bodenschutz (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 25.05.2005 zur Aktualisierung der Hinweise zu den Altlastuntersuchungen in der Begründung zum Bebauungsplan, wird zur Kenntnis genommen. Eine Aktualisierung der Begründung ist nicht erforderlich.</p>
<p>3) Kreis Borken, Burloer Straße 93, 46325 Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 26.08.2004 Gegen die beabsichtigten Änderungen werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Bezüglich der Bilanzierung bitte ich folgenden Sachverhalt nochmals zu überprüfen: Die Fläche der Firma Walter-Bau wird im Bestand als zu 100% versiegelt angenommen. Nach meinem Kenntnisstand legte aber der rechtskräftige Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, so dass maximal nur 80 % bebaut werden durften. Da der Ausgangszustand nach den rechtlichen (nicht den tatsächlichen) Gegebenheiten zu beurteilen ist, wäre die Berechnung insofern anzupassen.</p> <p>Zur zeitnahen Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters bitte ich mir das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan unmittelbar nach Satzungsbeschluss vorzulegen. Zur Führung des Ausgleichsflächenkatasters bin ich gemäß § 6 Abs. 8 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Verordnung über die Bestimmung der zuständigen Behörde für die Führung eines Verzeichnisses über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom 23.03.2001 verpflichtet.</p>	<p><u>Der Umwelt- und Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 13.04.2005 beschlossen:</u> Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken, Burloer Straße 93, 46325 Borken Schreiben vom 26.08.2004, hinsichtlich der Berücksichtigung der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird gefolgt. Entsprechend verringert sich der Kompensationsüberschuss von 5.626 auf 2.446 Ökopunkte, der dem Ökokonto der Stadt Borken gutgeschrieben wird. Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan wird der Unteren Landschaftsbehörde zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p>
<p>4) Kreis Borken, 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 25.05.2005 Zu der beabsichtigten Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Zur zeitnahen Aktualisierung des Ausgleichsflächenkatasters bitte ich mir das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan unmittelbar nach Satzungsbeschluss vorzulegen. Zur Führung des Ausgleichsflächenkatasters bin</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Forderung des Kreises Borken 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich</p>

ich gemäß §6 Abs. 8 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Verordnung über die Bestimmung der zuständigen Behörde für die Führung eines Verzeichnisses über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom 23.03.2001 verpflichtet.

Natur und Umwelt), Schreiben vom 25.05.2005, zur Vorlage des Abwägungsergebnisses unmittelbar nach Satzungsbeschluss wird gefolgt.

Beschlussvorschlag:

A) Beschluss zur Anregung von Seiten der Öffentlichkeit:

Den Anregungen von Herrn Heinz Sievers, Pelzeresch 14, 46325 Borken, Schreiben vom 19.08.2004, zur Verbreiterung des Gehweges am Pelzeresch wird aufgrund des zu erwartenden hohen Aufwandes im Vergleich zum Nutzen nicht gefolgt.

Aufgrund der derzeit geplanten und absehbaren Stellplatzsituation soll auch der Anregung zur massiven Erweiterung des Stellplatzangebotes und der Nutzung des Firmenparkplatzes durch Privatparken nicht gefolgt werden. Allerdings soll die Stellplatzsituation um 4 Stellplätze erweitert werden. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Der Anregung zur Verlängerung des Erschließungsstiches zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücksteile der Parzellen 1690, 1691 und 2424 wird nicht gefolgt, da dieser Bedarf von den betroffenen Anliegern nicht gesehen wird.

B) Beschlüsse zu Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- 1) Die Hinweise des Kreises Borken, 66 Natur und Umwelt, Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Schreiben vom 26.08.2004 und 4.03.2005 werden zur Kenntnis genommen.
Wegen der bereits im Rahmen des Abbruchs der Betriebsgebäude der Fa. Walterbau erfolgten Untersuchungen und Sanierungen sind in diesem Bereich des Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen auf dieser Planungsebene erforderlich.
Die Hinweise zur Altlastverdachtsfläche 66 510 1/03-078 (Alttablagerung Feldstiege) des Altlastenkatasters des Kreises Borken werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
- 2) Der Anregung des Kreises Borken, 66.2 – Bodenschutz (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 25.05.2005 zur Aktualisierung der Hinweise zu den Altlastuntersuchungen in der Begründung zum Bebauungsplan, wird zur Kenntnis genommen. Eine Aktualisierung ist nicht erforderlich.
- 3) Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken, Burloer Straße 93, 46325 Borken Schreiben vom 26.08.2004, hinsichtlich der Berücksichtigung der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird gefolgt. Entsprechend verringert sich der Kompensationsüberschuss von 5.626 auf 2.446 Ökopunkte, der dem Ökokonto der Stadt Borken gutgeschrieben wird. Das Abwägungsergebnis

zum Bebauungsplan wird der Unteren Landschaftsbehörde zu gegebener Zeit mitgeteilt.

- 4) Der Forderung des Kreises Borken 66.3 – Untere Landschaftsbehörde (Fachbereich Natur und Umwelt), Schreiben vom 25.05.2005, zur Vorlage des Abwägungsergebnisses unmittelbar nach Satzungsbeschluss wird gefolgt.

C) Beschlüsse zum Verfahren

Die Begründung zur Bebauungsplan GE 3 „Wakelkamp“ vom 6.06.2005 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB – wird beschlossen.

Der Bebauungsplan GE 3 „Wakelkamp“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004, 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 28.03.2000 (GV NW S. 245), als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Anlage 01 – Begründung (18 Seiten)

Anlage 02 – Plan und Legende (2 Seiten, verkleinert)