

Stadt Borken

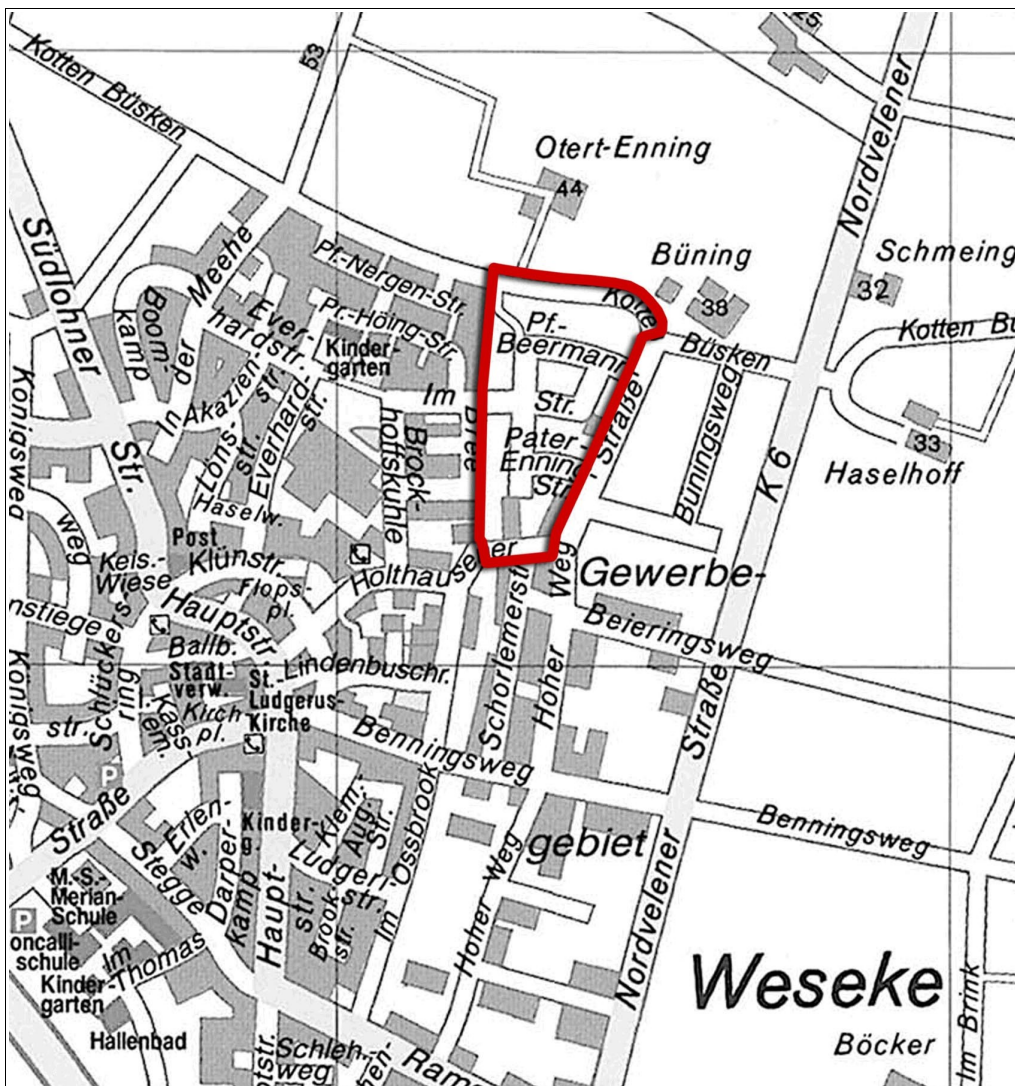


BORKEN
KREISSTADT

... der richtige Weg

Bebauungsplan WE 18 (Holthausener Straße)

1. Änderung



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

1. Aufstellungsbeschluss, Räumlicher Geltungsbereich und Änderungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan WE 18 (Holthausener Straße) zu ändern (1. Änderung). Der Bebauungsplan wurde 2005 aufgestellt und weist im Nordosten von Weseke ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Die Änderung bezieht sich auf die private Erschließung und Höhenfestsetzungen.

Da durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen des § 13 BauGB vor, so dass das Bebauungsplanänderungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 (1) Satz 1 und 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Borken daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird somit abgesehen. § 4c BauGB findet keine Anwendung.

Ferner wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Straße Kotten Büsken
- im Osten: Holthausener Straße
- im Süden: Holthausener Straße
- im Westen: ehemalige Bahntrasse.

Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan dargestellt. Im einzelnen werden folgende Grundstücke erfasst:

Gemarkung Weseke, Flur 10, die Flurstücke 192, 237, 412- 415, 431, 445 tlw., 453, 455-469, 471-483, 486-499, 500-526, 533 tlw., 534-538, 542-545, 548-558, 560-573 und 577-584.

Gemarkung Weseke, Flur 11, das Flurstück 1
Gemarkung Weseke, Flur 12, das Flurstück 142 (Katasterstand August 2011).

1.3 Änderungsanlass

Ein Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 31.05.2011 die Änderung des Bebauungsplanes WE 18 (Holthausener Straße) in Weseke beantragt.

Das im Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 ausgewiesene Wohngebiet ist zwischenzeitlich erschlossen. Mittlerweile sind Teile der städtischen Grundstücke nördlich der Pater-Enning-Straße bereits veräußert bzw. bebaut worden.

Ein Großteil der Flächen befindet sich im städtischen Besitz, Randbereiche aber auch in Privatbesitz. Das seinerzeit angestrebte privatrechtliche Flächentauschverfahren, das jetzt abgeschlossen werden konnte, hat einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen, als seinerzeit bei der Planaufstellung absehbar war.

Mit der Flächenneuordnung und der damit verbundenen Änderung der Grundstückszuschnitte südlich der Pater-Enning-Straße haben sich auch geänderte Anforderungen an die Grundstückerschließung ergeben. Der im vorhandenen Bebauungsplan von der genannten Straße nach Süden abzweigende und auf privater Fläche vorgesehene Erschließungsstich kann gemäß des Antrages entfallen, sodass das Baufeld parallel zur Straße durchgängig geändert werden kann.

Zudem wird die im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatzanlage in der Pater-Enning-Straße um einen Stellplatz reduziert, um dem angrenzenden Grundstück Pater-Enning-Str. 33 eine Zufahrt zu ermöglichen.

2. Änderungen

- Änderung der Erschließung: Die innenliegenden Grundstücke (Parzellen 604, 605, 609 und 611) werden über die private Wegeparzelle 607 erschlossen. Diese schließt aus westlicher Richtung an die öffentliche Verkehrsfläche an und wird weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt.
- Änderung der Gebäudestellung entsprechend der neuen Grundstückszuschnitte; insbesondere auf den Grundstücken südlich der Pater-Enning-Straße von giebel- in traufständiger Gebäudestellung: Hier soll im Rahmen der Grundstückszuschnitte eine optimierte Gebäudestellung für eine verbesserte energetische Nutzung erreicht werden.
- Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen Gestaltungsfestsetzungen.
- Vereinheitlichung der Höhenangabe der Traufhöhe von NN-Höhen auf eine maximale Traufhöhe von 4,30 m in den Bereichen der Nutzungsschablonen „A“ und „B“: Die im Rahmen der Planung in Abstimmung mit der Ausbauplanung zugrunde gelegten Höhenangaben weisen nach der Erstellung der Erschließungsanlagen und der Baustraßen geringfügige Differenzen zu den tatsächlich im Baugebiet ermittelten NN-Höhen auf.
- Reduzierung der Parkplatzanlage um einen Stellplatz; der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entfällt zugunsten der Grundstückszufahrt im Bereich der Pater-Enning-Str. 33

3. Umwelteinschätzung

Mit den geplanten Änderungen der Erschließung und der Firstrichtung im Bereich der Pater-Enning-Straße sowie der Traufhöhen im Bereich der Wohnbauflächen gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft einher.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht vorbereitet. Artenschutzrechtliche Belange werden mit den geänderten Festsetzungen nicht berührt. Ferner liegen laut Abfrage der Datenbanken des LANUV NRW (@linfos) vom 14.07.2011 keine Hinweise zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im Umkreis von 300 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden die Schutzziele zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Regenerationsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt.

Das Grundstück Holthausener Straße 25, bzw. die Parzelle 573, wird im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Borken unter dem AZ 66 51 01/03 112 als Altlastenverdachtsfläche geführt. In den 30er Jahren produzierte hier die Weberei Röttger, Folgenutzungen waren unter anderem ein Automobilhandel. Im dem Bereich der Altlastenverdachtsfläche stehen unter einem bis zu 1,50 m mächtigen Auffüllhorizont verwitterte Kalkmergelsteine der Oberkreide an. Eine Kontamination des Geländes wurde bei ersten Untersuchungen in 1993 durch die EFEU GmbH, Gronau, nicht festgestellt. Einschränkung zu den Untersuchungsergebnissen aus 1993 muss festgehalten werden, dass seinerzeit eine Analyse nur von Bodenproben, nicht jedoch der vorhandenen bauschutthaltigen Auffüllung durchgeführt wurde.

Bleibt die gegenwärtige Nutzung als Gewerbestandort bestehen, so sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Erfolgt eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, sind weitere Untersuchungen erforderlich. Im Zuge der Abbruchgenehmigung ist der Standort zu untersuchen und ggf. zu sanieren.

Die Möglichkeit, dass erhebliche und nachteilige Auswirkungen von der Planung auf die Umwelt ausgehen, besteht nicht.

4. Hinweis

Mit Ausnahme der Änderungspunkte im Rahmen der 1. Änderung behalten die Festsetzungen, Flächengliederung, Hinweise und nachrichtlichen Darstellungen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Borken, 18.10.2011

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung