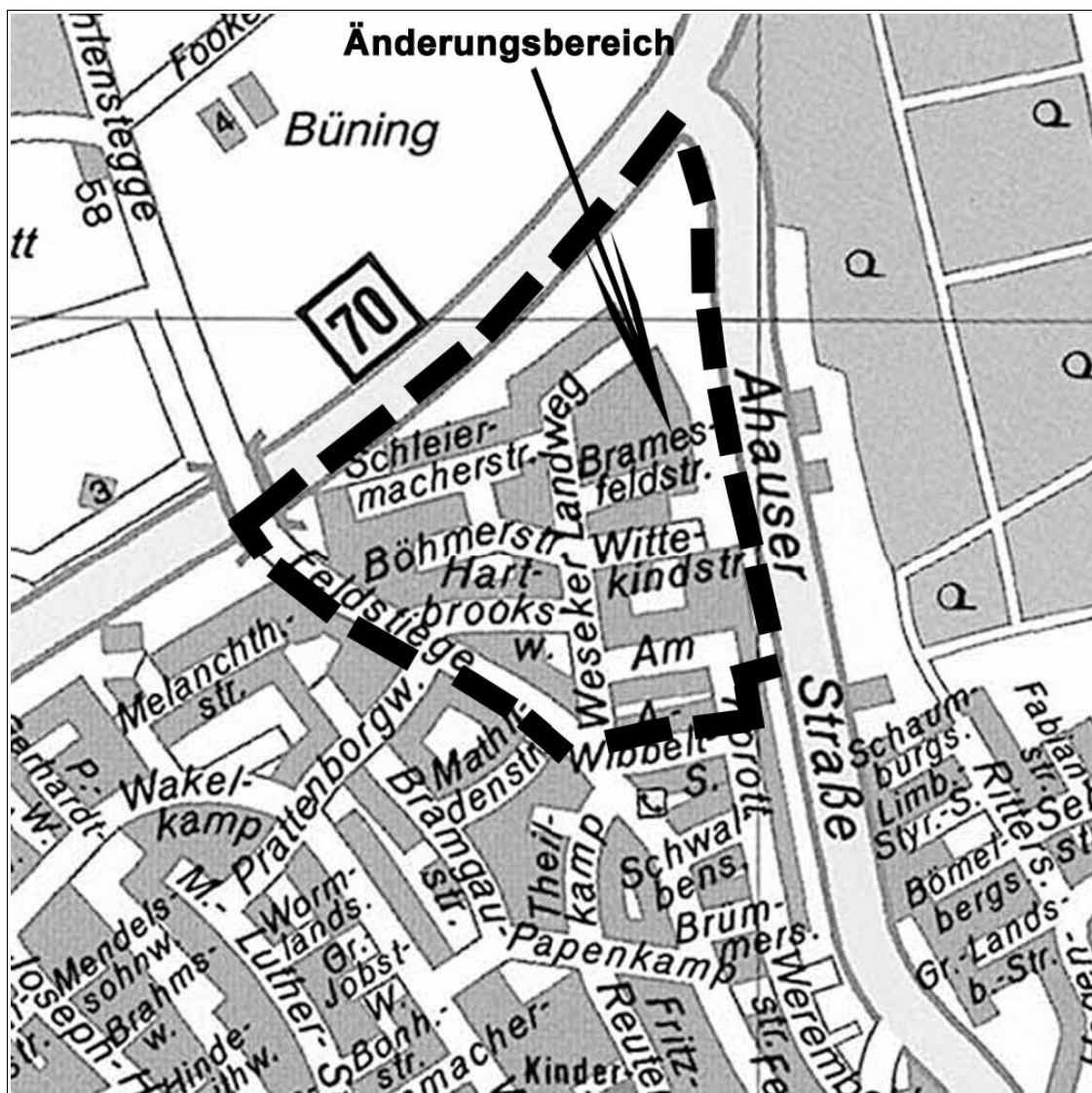


# Stadt Borken

## Bebauungsplan GE 6 (Weseker Landweg) 3. Änderung



### Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## **1 Räumlicher Geltungsbereich, Änderungsbeschluss und Änderungsanlass**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gemen, im Bereich der B 70, der Ahauser Straße, der Augustin-Wibbelt-Straße und der Feldstiege. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan eingetragen.

Im Einzelnen werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung Gemen, Flur 1,

Flurstücke: 158 tlw., 174, 177, 187, 196, 217, 287, 300-305, 313, 314, 454-456, 463-465, 475, 487, 489, 506, 507, 524, 525, 549-552, 595-603, 622, 636 tlw., 661, 664, 666-668, 674- 676, 678, 679, 705, 706, 708, 721-723, 873, 912, 942, 943, 946, 948-952, 954, 957, 959, 967, 968, 1085, 1096, 1098, 1102, 1103, 1115, 1124, 1182, 1189-1200, 1207, 1219-1221, 1236-1239, 1246-1249, 1252- 1266, 1269-1276, 1285-1297, 1302, 1303, 1311-1324, 1326, 1335, 1337, 1338, 1342, 1343, 1345-1347, 1353, 1356-1363, 1366, 1369, 1370, 1380-1383, 1386, 1387, 1390, 1392-1397, 1403-1407, 1410-1412, 1421, 1428-1430, 1436 tlw., 1438, 1440, 1456, 1463, 1466, 1473, 1477, 1482, 1488, 1492, 1497, 1502, 1513, 1521 tlw., 1522 tlw., 1523-1531, 1538-1541, 1549 und 1550 (Katasterstand: Dezember 1991).

Von der Änderung konkret betroffen sind:

Gemarkung Gemen, Flur 1 die Parzellen 1290 tlw., 1291, 1311, 1312, 1316 tlw., 1317 tlw., 1353 tlw. und 1366 (Katasterstand: Dezember 1991). Beziehungsweise Gemarkung Gemen, Flur 1 die Parzellen 1560 teilweise, 1724, 1733, 1735, 1894, 1895 und 1977 (Katasterstand: Dezember 2011).

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird auf eine komplette Neuzeichnung des Bebauungsplanes verzichtet.

### **1.2 Änderungsbeschluss**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 02.05.2012 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes GE 6 (Weseker Landweg) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und 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.

### **1.3 Änderungsanlass, derzeitige Situation**

Die Anlieger des Verbindungsweges zwischen Weseker Landweg und Bramesfeldstraße im Bebauungsplanbereich GE 6 (Weseker Landweg) haben mit Schreiben vom 21.11.2011 beantragt, die Fläche des o. g. Weges anzukaufen. In dem Antrag wird aufgeführt, dass der Weg durch Hundekot verunreinigt, kaum zweckmäßig genutzt und von Rollerfahrern missbraucht würde. Konzeptionell stellt der Weg im Bebauungsplan eine abseits der Erschließungsstraßen gelegene Alternativroute dar, die insbesondere für Kinder zum Erreichen des nördlich gelegenen Spiel- und Bolzplatzes dienen sollte. Tatsächlich spielt die Wegeverbindung aber eine untergeordnete Rolle im Wegenetz. Überwiegend wird der nahe gelegene Weseker Landweg zum Erreichen der Ziele genutzt.

Der betroffene Fuß- und Radweg weist eine geschotterte, wassergebundene Oberfläche auf. Östlich und westlich grenzen Wohnhäuser und Hausgärten an. Er ist formal nicht gewidmet und könnte daher grundsätzlich ohne weitere Verfahrensschritte veräußert werden. Vor der Veräußerung des Weges ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

## **2. Änderung**

Umwandlung der Wege- bzw. Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Wegefläche wird den östlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen.

## **3. Versorgungsleitungen**

Mit Schreiben vom 26.01.2012 teilen die Stadtwerke Borken Westf. GmbH, Az: Ri./Mr. mit, dass sich im Bereich des Fuß- und Radweges an der Bramesfeldstraße ein Beleuchtungskabel der Stadt Borken und eine Straßenbeleuchtung befinden. Um ein unbelastetes Grundstück zu veräußern, trägt die Stadt Borken die Kosten für die Entfernung des Beleuchtungskabels und der Straßenbeleuchtung.

#### **4. Kosten**

Die Fläche des Fuß- und Radweges wird zu den üblichen Konditionen (Bodenrichtwert) als Wohnbaufläche veräußert. Die Planungskosten sowie die Kosten für die Entfernung des Beleuchtungskabels und der Straßenbeleuchtung werden durch den Verkaufserlös amortisiert.

#### **5. Hinweis**

Mit Ausnahme des o.g. Änderungspunktes im Rahmen der 3. Änderung behalten die Festsetzungen, Flächengliederungen, Hinweise und nachrichtlichen Darstellungen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

#### **6. Umwelteinschätzung**

Mit der geplanten Änderung wird eine Fläche von 175 m<sup>2</sup>, die derzeit als Verkehrsfläche festgesetzt ist, künftig dem Allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4) zugeschlagen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima/Luft sowie das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt werden durch die Planung nicht vorbereitet. Aufgrund einer künftig anzunehmenden Gartennutzung erfährt die derzeit als Rad- und Fußweg genutzte, teilversiegelte Fläche im Hinblick auf die genannten Schutzgüter tendenziell eine Aufwertung.

Laut Abfrage der Datenbanken des LANUV NRW (@infos) vom 25.06.2012 liegen keine Hinweise zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im Umkreis von 300 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Wirkungsbereich der Planänderung ist aufgrund mangelnder Habitataignung nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange werden mit den Änderungspunkten somit nicht berührt. Es erfolgt kein Eingriff in nicht ersetzbare Biotope.

Natura 2000-Gebiete sowie andere Gebiete oder Objekte mit Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden die Schutzziele zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Regenerationsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt.

Bodendenkmäler, Kultur- und Sachgüter sind im Planänderungsbereich nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

Die Belange des Immissionsschutzes, der Abfall- und Wasserwirtschaft sowie des Klimaschutzes werden von den Änderungspunkten nicht berührt.

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

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt methodisch nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren des Landes NRW von 2001 auf der Basis von Biotoptypen. Das Verfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Wertigkeit des Ausgangs- und Planungszustandes des Bebauungsplangebietes (s. Tabelle).

Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche vorher		Fläche nachher	
			Größe [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert (Sp. 3 x 4)	Größe [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert (Sp. 3 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
Verkehrsfläche						
1.2	Weg, teilversiegelt	0,5	175	88	0	0
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), davon:						
1.1	- Versiegelte Fläche, Gebäude (60%)	0	0	0	105	0
4.1	- Ziergärten, artenarm (40%)	2	0	0	70	140
Summe			175	88	175	140
Gesamtbiotopwert				88		140
Biotopwertdifferenz					+ 52	

Der sich aus dem Ausgangs- und Planungszustand ergebende Kompensationsüberschuss von 52 Ökopunkten kann aufgrund seiner Geringfügigkeit als ausgeglichen gewertet werden.

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

Borken, 07.08.2012

Martin Dahlhaus  
Fachabteilung Umwelt und Planung