

Vorlage TOP: 8	Vorlage-Nr: V 2002/007 Status: öffentlich AZ: Datum: 03.01.2002
Beratung über die Anregungen sowie Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 65 (Weseler Straße)	
Beteiligte Fachabteilungen: Umwelt und Planung	
Verfasser/in:	Herr Feldmann
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium 16.01.2002 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss 06.02.2002 Rat der Stadt Borken

Beschlussvorschlag:

Dem Rat der Stadt Borken wird empfohlen zu beschließen:

I. Über die Anregungen wird wie folgt entschieden:

1. Stellungnahme der Stadtwerke Borken vom 21.11.2001

Zur öffentlichen Auslegung des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH erheben keine Bedenken gegen die Offenlegung des o. g. Bebauungsplanes.

Im beigefügten Bebauungsplan haben wir unsere Versorgungsleitungen Erdgas-Mitteldruck und 10k V-Kabel farblich unterschiedlich dargestellt und bitten um Übernahme in den Bebauungsplan.

Die südwestliche Erweiterung der Bertha-von-Suttner-Straße kann durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen problemlos mit Gas, Wasser und Strom versorgt werden.

Beschluss:

Die Versorgungsleitungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

2. Stellungnahme des Kreises Borken vom 21.12.2001

Der vorgelegten Eingriffsbilanzierung kann meinerseits nicht zugestimmt werden. In der Begründung wird auf Erfahrungswerte über die Flächenversiegelung in anderen Baugebieten verwiesen, wonach ein Versiegelungsgrad von deutlich unter 50 % Grundstücksfläche erreicht wird. Für die Baugebiete BU 8 (Grundstücksgrößen ca. 550 m²) und MA 5 (Grundstücksgrößen ca. 400 – 600 m²) wird dies vermutlich richtig sein. Für das Baugebiet BO 64 wird dagegen eine Versiegelung von 50 % nur von einem Teil der Baugrundstücke erzielt. Der innerhalb der Nina-Winkel-Straße liegende Bereich mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie Garagenhöfen weist dagegen eine Versiegelung auf, die deutlich 50 % übersteigt. Eine andere Berechnung als 60 % Versiegelung und 40 % Gartenfläche kann ich daher für das gesamte Gebiet nicht akzeptieren, sodass auch keine Ökopunkte als Überschuss für den Bebauungsplan BO 65 zur Verfügung stehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes BO 65 wird in Teilbereichen auch eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern auf relativ kleinen Grundstücken erfolgen. Die Versiegelung beträgt in diesen Fällen einschließlich Nebenanlagen die zulässigen 60 %. Eine Abweichung von der bisherigen Handhabung in der Eingriffsbilanzierung wäre nur über einen Nachweis möglich. Für den Bebauungsplan BO 65 ist die Bilanzierung daher entsprechend zu korrigieren und der Ausgleich in anderer Form als über die Neuberechnung des Bebauungsplanes BO 64 zu erbringen.

Beschluss:

Für die Baugebiete BO 64, BU 8, MA 5 und WE 6a wurde hausintern der Versiegelungsgrad überprüft. Im BO 64 liegt der Versiegelungsgrad bei ca. 48 %, in den anderen Baugebieten darunter. Die Struktur des BO 65 weist im Vergleich zu BO 64 eine ähnliche bzw. sogar geringere Versiegelung auf, weil der Anteil an mehrgeschossigen Gebäuden geringer ist. Zudem befindet sich im Zentrum des Gebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit zu erwartendem wesentlich geringerem Versiegelungsgrad; die Anregung des Kreises wird daher zurückgewiesen.

3. Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Herten vom 14.12.2001
Aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Herten bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 65 „Weseler Straße“ der Stadt Borken unter dem Vorbehalt, dass die in der gutachterlichen Stellungnahme des RW TÜV vom 19.11.1998 (Geschäfts-Nr.: 5.0.1/965/98; Auftrags-Nr.: 20 170 415) verwendeten Rechenmodelle, Berechnungen, Randbedingungen, Ergebnisdarstellungen usw. plausibel sind, keine Bedenken.

Das oben genannte Gutachten, auf das Sie sich in der nun vorliegenden Begründung beziehen, hat mir im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes BO 65 im Jahr 1999 nur als Auszug vorgelegen. Eine Plausibilitätsprüfung war mir seinerzeit und somit auch heute nicht möglich.

Nach Aufgabe der Hofstelle Klein-Heßling, Mollenwieske 4, gelangen die ermittelten Kenngrößen der Geruchsbelastung auf den Blättern 22 und 23 des Gutachtens zur Anwendung.

Hinweis:

In dem vorliegenden Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt ein redaktioneller Fehler im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie auch der nun vorliegende Entwurf weisen ein MI-Gebiet aus.

Unter Ziffer I „Planungsrechtliche Festsetzungen“ wird in den textlichen Festsetzungen unter Art und Maß der baulichen Nutzung auf MK-Gebiet Bezug genommen.

Beschluss:

Die jetzige Planänderung ist im Geruchsgutachten des RW TÜV bereits berücksichtigt, konnte seinerzeit wegen der zweiten Hofstelle allerdings nicht umgesetzt werden.

Entsprechend dem Hinweis wird im Abschnitt I „Planungsrechtliche Festsetzungen“ folgende Berichtigung vorgenommen:

Die Kurzbezeichnung „MK“ wird durch „MI“ und das Wort „Kerngebiet“ wird durch „Mischgebiet“ ersetzt.

4. Stellungnahme des Herrn Stefan Blümel vom 22.12.2001

In Ergänzung zu meinem damaligen Schreiben, (10.03.01) Kopie liegt bei, möchte ich folgendes anmerken.

Ich finde es schon ziemlich dreist, den damaligen Plänen vom BO 65 (bei Vertragsabschluss waren gerade mal sechs geplante Solarhäuser eingezeichnet) plötzlich ca. 6 neue Häuser hinzuzuführen und einen längeren Sackgassenverlauf.

Schließlich hat man sich ja anhand der damaligen Pläne, nach gewissen Kriterien, für einen bestimmten Bauplatz entschieden.

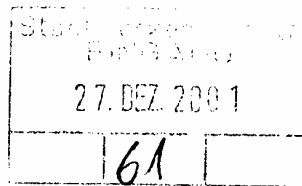
Durch die geänderten Pläne kommen einige davon nur teilweise oder gar nicht mehr zum Tragen.

Ferner ist dieser Bebauungsplan noch unverbindlich, sodass man Gefahr läuft, dass noch mal eine Anzahl von Häusern zu dem damals vorgestellten Bebauungsplan dazu kommen.

In der Hoffnung auf eine bürgernahe Gestaltung verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Stadt Borken
- Planungsamt -
Amt 61/2 -

46 322 Borken



Borken, den 10.03.2001

Betr. : Belassung der Baustraße BO 65 (Anbindung zur Weseler Landstraße)

Sehr geehrter Herr Vehorn,

damals beim Aussuchen eines der Grundstücke des Baugebietes BO 65, war einer der Hauptgründe für den Erwerb unseres Grundstückes Flur st. 2355, die danebenliegende Anbindung zur Weseler Landstraße.

Auf allen Planungsskizzen war auch nirgends der Begriff Baustraße zu finden. Davon erfuhren wir erst am Tag des Kaufvertrages beim Notar. Dort wurde uns mitgeteilt darüber noch nachzudenken. Circa 2 Wochen später wurde uns mitgeteilt das die Baustraße bestehen bleibt. Eine Woche später wurde diese Zusage teilweise wieder aufgehoben.

Meine Bitte wäre es, die Bewohner von BO 65 selbst entscheiden zu lassen, ob Sie sich durch das halbe Baugebiet quälen wollen um in die Stadt zu gelangen oder ob Sie die kurze Verbindung zur Weseler Landstraße auch in Zukunft in Anspruch nehmen wollen.

Dies müsste logischerweise vor der Veräußerung des Grundstückes Flur st. 2354 geschehen, um diesen Käufer nicht enttäuschen zu müssen.

Das verbleibende Grundstück könnte man beispielsweise für einen Grünstreifen mit Bäumen und Parkbuchten nutzen.

Ferner würde eine freundliche Ansicht der Einfahrt ins Baugebiet die Großzügigkeit der Gesamtgestaltung untermauern.

In der Hoffnung auf eine allgemeinnützige Entscheidung verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.

Beschluss:

Bedingt durch die zurzeit noch fehlende südliche Anbindung der Nina-Winkel-Straße an die Weseler Straße (L 896) wurde für die Bauphase eine provisorische Anbindung des Quartiers an die Weseler Landstraße angelegt. Das jetzt im Plan enthaltene Ziel einer verlängerten Stichstraße mit der Erschließungsmöglichkeit für weitere Wohnbaugrundstücke war bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes BO 65 nachrichtlich dargestellt, sodass den damaligen Erwerbern diese städtischen Absichten bekannt waren.

Der Verdichtungsgrad in der jetzt angestrebten Planerweiterung entspricht dem im bereits bestehenden Wohnquartier. Die Anzahl der noch zu erwartenden Wohnhäuser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt und steht in Abhängigkeit zu späteren Grundstücksteilungen.
Die Anregungen werden zurückgewiesen.

- II. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 65 (Weseler Straße) vom 25. Oktober 2001 – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB – wird beschlossen.

- III. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 65 (Weseler Straße) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), 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.

Stadt Borken Bebauungsplan BO 65 Weseler Straße 2. Änderung



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Weseler Straße, nordwestlich der Weseler Landstraße und stellt die Ergänzung des nahezu abgeschlossenen Baugebietes BO 64 dar.

Vom Plangebiet erfasst werden die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Borken
Flur 1, Flurstücke: 2285 teilw., 2289 – 2298, 2299 teilw.,

Gemarkung Hoxfeld
Flur 4, Flurstücke: 64 teilw., 105 teilw.,

Gemarkung Westenborken
Flur 2, Flurstücke: 128 teilw., 179 teilw., 180 teilw.

(Katasterstand: Oktober 2000)

Die genaue Begrenzung ist im Bebauungsplan eingetragen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (1999) waren zwei westlich der Weseler Landstraße gelegene landwirtschaftliche Betriebe zu berücksichtigen. Aufgrund der Tierintensivhaltung in diesen Betrieben wurde die ursprünglich geplante Wohnbebauung nördlich der Nina-Winkel-Straße reduziert. Für den verbliebenen Bereich wurden die zulässigen Geruchswahrnehmungswerte eingehalten. In diesem Geruchsgutachten, RWTÜV vom 19.11.1998, wurden auch die Geruchswerte ermittelt, die nach Aufgabe der Tierintensivhaltung auf der Hofstelle „Mollenwieske 4“ noch für das Plangebiet relevant sind. Hiernach liegt nur für einen schmalen Geländestreifen, östlich der Weseler Straße und nördlich der Nina-Winkel-Straße, eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte vor. Es handelt sich hierbei um einen Grundstücksstreifen, der zu einem späteren Zeitpunkt (nach Herabstufung der L 896) durch die Weseler Straße erschlossen wird.

Die Aufgabe der Tierhaltung auf dem Grundstück Mollenwieske 4 erfolgte zum 31.12.2000. Per Baulast wurde die dauerhafte Aufgabe der Tierhaltung abgesichert.

Die Wohnbebauung kann nunmehr, wie schon im verbindlichen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wurde, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Im südwestlichen Planbereich wurden weitere Grundstücksflächen erworben. Aufgrund der Bodenfunde eisenzeitlicher und mittelalterlicher Besiedlung sind die neu hinzukommenden Flächen ebenfalls vor einer baulichen Nutzung zu untersuchen. In dem mit dem Westf. Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – abgeschlossene Vertrag über die Bodenuntersuchung ist diese Fläche schon erfasst. Das notwendige Planungsrecht für die zukünftige Besiedlung soll jedoch vorab geschaffen werden.

Die Grundstückszeile zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Tempelmannsweg soll der Solarbebauung zugeführt werden. Zur optimalen Nutzung der Sonneneinstrahlung bedarf es einer geänderten Gebäudestellung.

III. Änderungen

Für die südwestliche Erweiterungsfläche sind die planerischen Festsetzungen durch den vorhandenen Bebauungsplan vorgegeben. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden die Straßenansätze geringfügig verlängert bzw. zur funktionsfähigen Wendefläche erweitert.

Die Baulandfläche zwischen der Nina-Winkel-Straße und der Weseler Landstraße ist konzeptionell für eine freistehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen, ohne jedoch eine Doppelhausbebauung grundsätzlich auszuschließen. Die Erweiterungsfläche stellt kein eigenständiges Wohnquartier dar, sondern rundet lediglich die bestehende Wohnbebauung ab. Insofern orientieren sich die Festsetzungen über „Art und Maß der baulichen Nutzung“ an denen des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Erweiterungsfläche zwischen der Nina-Winkel-Straße und dem Grünstreifen musste seinerzeit aufgrund der Geruchseinwirkungen (siehe Absatz II) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Die Ausweisungen der Erschließungsstraße „Tempelmannsweg“ und die Bebauung des Außenringes entsprechend der damaligen Planungsabsicht. Auf der Grundstückszeile zwischen dem Tempelmannsweg und der Gemeinbedarfsfläche ist die konzentrierte Errichtung von Solarhäusern vorgesehen. Diese ursprünglich nicht vorgesehene Bauart erfordert geringfügige Änderungen der ursprünglichen Festsetzungen.

So sind im Wesentlichen folgende Änderungen beabsichtigt:

- ⇒ Neufestsetzung der überbaubaren Fläche
- ⇒ Ausrichtung der Gebäudestellung in Bezug auf die Sonneneinstrahlung
- ⇒ Änderung der Dachform und Neigung
- ⇒ teilweise die Erhöhung auf ein drittes Vollgeschoss
- ⇒ Neufestsetzung der Bauweise als Doppelhäuser und Hausgruppen
- ⇒ Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Beschränkung „Fuß- und Radweg“

IV. Natur und Landschaft

Für den Bereich BO 65 sowie für den angrenzenden Umraum liegen keine Pläne im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor.

Die Erweiterungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Eine Umnutzung in Bauland und Straßenfläche ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung nicht möglich. Darüber hinaus wurde die weitere Ausdehnung des Baugebietes schon bei der Gesamtplanung berücksichtigt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes BO 65 wurde die zusätzliche Wohnbebauung zwischen der Nina-Winkel-Straße und dem Grünstreifen bei der Eingriffsbilanzierung schon berücksichtigt. Ergänzend zu berücksichtigen ist somit nur die Erweiterung des Wohngebietes im Südwesten (Flurstücke 128, 179 + 180).

In der Tabelle „A“ (Anlage 1) ist die vom Eingriff betroffenen Flächen aufgelistet und die ökologische Wertigkeit ermittelt. Die ökologische Wertigkeit der Flächen nach Durchführung der Bauleitplanung ist der Tabelle „B“ zu entnehmen. Hieraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 11.054 Punkte.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Verwirklichung der Bauleitplanung verbunden sind, sind zu ermitteln und auszugleichen. Aufgrund fehlender Erfahrungswerte über die Höhe des Versiegelungsgrades in Wohngebieten wurde die höchstzulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Eingriffsermittlung beim Aufstellungsverfahren BO 65 zugrunde gelegt. Inzwischen liegen Erfahrungswerte über die Flächenversiegelung in anderen Baugebieten vor (BO 64, BU 8, WE 6a, MA 5). Hiernach liegt der versiegelte Anteil deutlich unter 50 % der Grundstücksfläche. Hieraus resultierend wurde der Eingriff durch die Wohnbebauung für das derzeit ausgewiesene Wohnbaugebiet in BO 65 überbewertet. Unter Berücksichtigung einer 50 %igen Versiegelung sind die Zier- und Nutzgärten mit einem ökologischen Wert von 65.412 Punkten und nicht mit 52.329 Punkten einzustufen. Durch die seinerzeitige Überbewertung wird das Defizit für die südwestliche Erweiterungsfläche kompensiert.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grenzen der neuen Baugrundstücke werden im Zuge der Vermessungsarbeiten gebildet. Ein Bodenordnungsverfahren erübrigt sich somit.

VI. Überschlägliche Kostenermittlung (für die Erweiterungsfläche)

Kanalisationsmaßnahmen:	80.000,00 DM
Ausbau der Verkehrsflächen:	300.000,00 DM
Beleuchtungsmaßnahmen:	30.000,00 DM
Begrünungsmaßnahmen:	10.000,00 DM
<hr/>	
Gesamtsumme:	420.000,00 DM

Zu den vorstehenden Kosten werden Erschließungsbeiträge gemäß BauGB erhoben. In den vorstehenden Zahlen sind die Kosten für die Versorgungsleitungen nicht enthalten. Diese tragen die öffentlichen Versorgungsträger unter Berücksichtigung eines Baukostenzuschusses der jeweiligen Bauherren.

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

Für das Stadtgebiet Borken wurde eine Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Hiernach sind für den Planbereich weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

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

a) Baudenkmale

Innerhalb des Planbereiches und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Baudenkmale.

b) Bodendenkmale

Im südlichen Bereich wurden Bodenfunde eisenzeitlicher und mittelalterlicher Besiedlung gemacht. Dieser Bereich ist, bevor er einer anderen Nutzung zugeführt werden kann, vorab zu untersuchen. Ein entsprechender Vertrag über die Bodenuntersuchungen (Zeit- und Kostenregelung) wurde mit dem Westf. Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – abgeschlossen. Die Durchführung der Bebauungsplanung wird in Abstimmung mit dem Bodendenkmalpflegeamt erfolgen.

Im Bebauungsplan ist darüber hinaus ein Hinweis auf mögliche Bodenfunde eingetragen.

Borken, 25. Oktober 2001
- Umwelt- und Planungsamt -



Vehorn

Eingriffsregelung: A. Ausgangszustand Erweiterung/2. Änderung BO 65

1. Flächen Nr.	2. Code	3. Biototyp	4. Fläche qm	5. Grundwert	6. Gesamtkorrekturfaktor	7. Gesamtwert Sp. 5 x Sp. 6	8. Einzelflächenwert
1	3.1	Acker	11.381	2	1	2	22.762
			11.381				22.762

Eingriffsregelung: B. Planungszustand Erweiterung/2. Änderung BO 65

Flächen Nr.	Code	Biototyp	Fläche qm	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert Sp. 5 x Sp. 6	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet)	4.864	0	1	0	0
2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.864	2	1	2	9.728
3	1.1	Versiegelte Flächen (Straßen)	1.323	0	1	0	0
4	8.1	Wallhecken, Anpflanzung	330	6	1	6	1.980
			11.381				11.708

Gesamtbilanz	
B. Planungszustand	11.708
A. Ausgangszustand	22.762
Kompensationsdefizit	-11.054

Anlage 1

Ausgleich des Kompensationsdefizites: siehe Absatz IV in der Begründung zum Bebauungsplan