



## **1. Vorbemerkung**

Wie in vielen Münsterlandkommunen hat sich auch in Weseke im Zuge der industriellen Entwicklung die für den hiesigen Raum typische Textilindustrie entwickelt.

So entwickelte und produzierte außer dem bis heute ansässigen Betrieb der Gebrüder Klöcker auch die Fa. Gebrüder Schmeing bis in die 1970er Jahre in Weseke sogenannte Webschützen als wichtige Bestandteile von Webmaschinen. Während die Fa. Gebr. Klöcker nach wie vor ansässig ist, hat die Fa. Gebr. Schmeing bereits vor einigen Jahren ihren Standort in Weseke aufgegeben. Das Grundstück ist mittlerweile (in 2006) bis auf das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Verwaltungsgebäude an der Holthausener Straße abgeräumt worden und wird derzeit landwirtschaftlich als Schafsweide genutzt. Die Stadt Borken hat inzwischen die Fläche erworben.

Lag das Grundstück ehemals am Nordrand der Ortslage, so ist es im Zuge der Siedlungsentwicklung mittlerweile nahezu vollständig von Wohnnutzung umgeben.

## **2. Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel**

### **1.1 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet**

Der ca. 5,25 ha große Änderungsbereich der geplanten 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken liegt nordöstlich des Ortskerns von Borken-Weseke und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Weseke: Flur 5, Flurstück 1458; Flur 10, Flurstücke 94, 95, 403, 424 tlw., 437, 438, 574-576 (Katasterstand: Juni 2016). Die Abgrenzung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

### **1.2 Änderungsziel**

Die ehemals gewerblich genutzte und innerörtlich liegende Brachfläche kann aufgrund der umliegenden Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt oder keiner gewerblichen Nachnutzung mehr zugeführt werden, da immissionsschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Da weiterhin eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser im Ortsteil Weseke besteht, soll eine Nachnutzung als Wohnstandort erfolgen. Mit dieser Nachnutzung wird einer Inanspruchnahme von Flächen am Ortsrand entgegen gewirkt. Zudem sind die notwendigen technischen, sozialen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden und fußläufig erreichbar.

## **2. Dorfentwicklungskonzept Weseke**

Im Juli 2012 wurde das Dorfentwicklungskonzept Weseke vom Rat der Stadt Borken gebilligt. Eine der enthaltenen Projektideen ist die Wiedernutzbarmachung des sogenannten „Schmeing-Geländes“.

Die Projektidee sieht eine Neubepanung mit einer Seniorenwohnanlage, ein Ärztehaus sowie ca. 40 Bauplätze in Form einer hochwertigen und aufgelockerten Bebauung vor. Zentral auf der Fläche ist mit dem „Schmeing-Park“ eine öffentliche Grünfläche vorgesehen (vgl. DEK Weseke Abschlussbericht, S. 99).

Die weitere konkrete städtebauliche Beplanung des Grundstücks bleibt den anschließenden Planungsschritten vorbehalten.

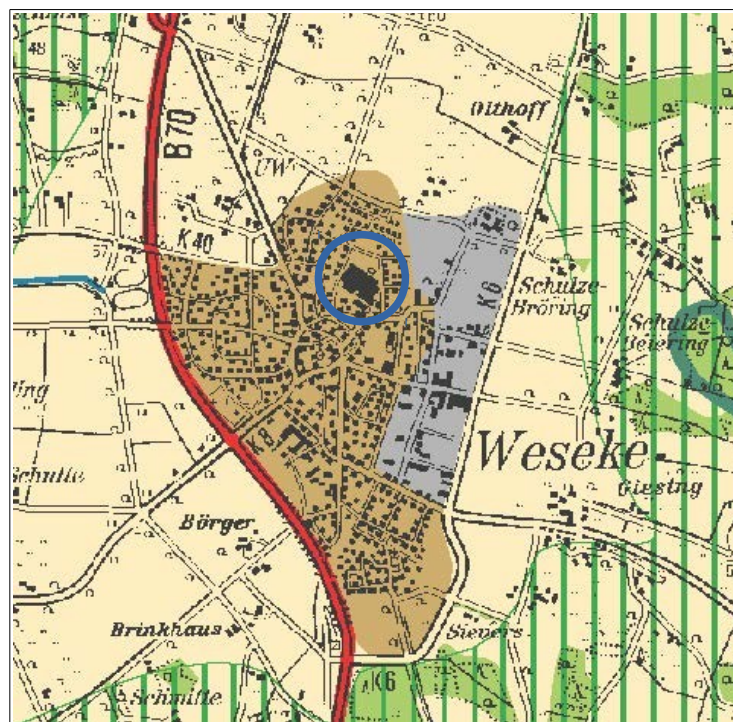
### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 BauGB-Novelle 2013

Durch die BauGB-Novelle 2013 („Innenentwicklungsnovelle“) sind die Städte und Gemeinden u. a. dazu aufgefordert, die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen zu verringern. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Insbesondere die Nachnutzung von Brachflächen, die Vermeidung von Gebäudeleerständen, die Bebauung von Baulücken und ausschöpfen von Nachverdichtungspotenzialen zählen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine solche Nachnutzung einer innerörtlichen ehemals gewerblich genutzten Brachfläche in ein Wohngebiet.

#### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Somit entspricht die Planung auch den Vorgaben der Regionalplanung. Zudem teilt die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 03.07.2014 mit, aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die geplante 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken zu erheben.

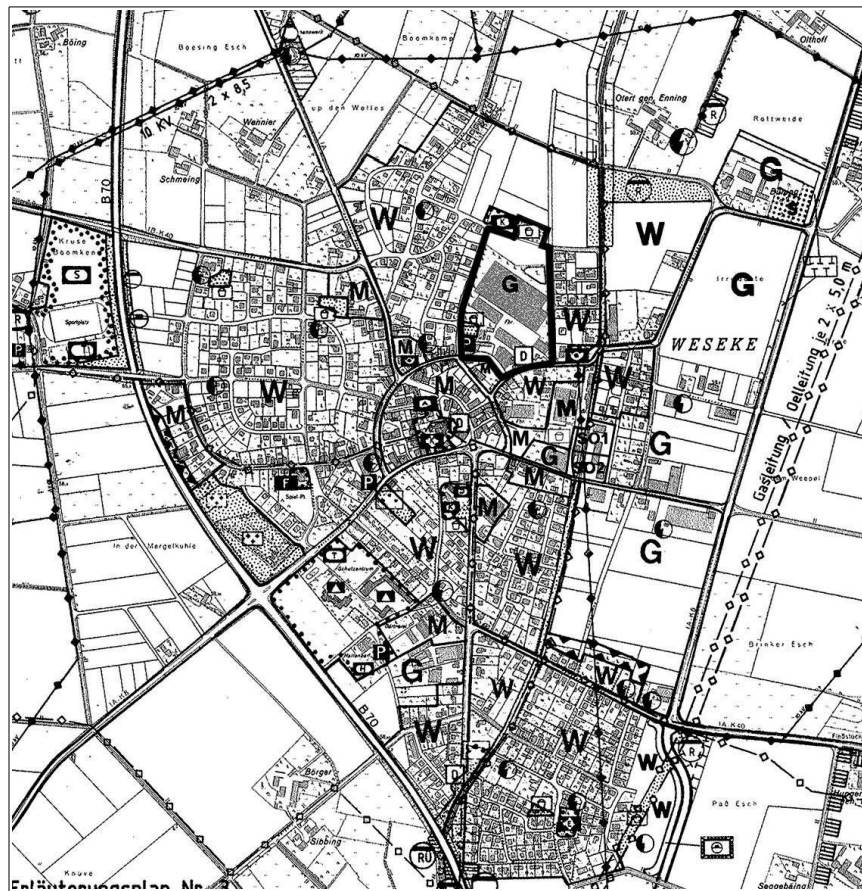


Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland

### 3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeitige wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand: 36. Änderung, 2015) stellt für den Änderungsbereich überwiegend Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Eine Änderung in Wohnbauflächen (W) wird angestrebt.

Zudem soll der östlich an den Kinderkarten angrenzende Spielplatz in den Änderungsbereich eingeschlossen und von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in Wohnbaufläche geändert werden. Somit ist eine größere Flexibilität bei der (Neu) Anlage eines Spielplatzes für das neue Wohngebiet gegeben. Trotz Änderung kann der bestehende Spielplatz bei Bedarf erhalten bleiben, da Spielplätze allgemein in Wohnbauflächen zulässig sind.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Borken, Stand: 36. Änderung

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches besteht der Bebauungsplan WE 2/3 (Im Bree, Stand 2. Änderung), der Gewerbegebiete festsetzt. Für den südlichen Teil des Änderungsbereiches gilt der Bebauungsplan WE 8a (Ortskern Weseke, Stand, 3. Änderung), der ebenfalls Gewerbegebiete sowie im südwestlichen Bereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Die Festsetzungen „Gewerbegebiet“ erfolgten analog der damaligen Nutzung als Webschützenfabrik. Entsprechend der angestrebten Nutzung als Wohnstandort ist auch hier die Änderung des Planungsrechts erforderlich.



Für den Änderungsbereich ist geplant, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der dann aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet „Allgemeine Wohngebiete“ festsetzen soll.

#### 4. Situation außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches

Das unmittelbare Umfeld des Planungsraumes stellt sich wie folgt dar:

- im Norden: Fuß- und Radweg, Kindergarten sowie Wohnnutzung
- im Osten: Straße Brockhoffskuhle mit Wohnnutzung
- im Süden: Klünstraße/ Holthausener Straße mit einer Seniorenwohnanlage und weitere Wohnnutzung
- im Westen: Everhardstraße mit Wohnnutzung, Arztpraxis

Der engere Änderungsbereich selbst wird mit Ausnahme des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fa. Schmeing an der Holthausener Straße und dem Spielplatz im Norden des Änderungsbereiches derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.



Luftbild

#### 5. Änderung im Flächennutzungsplan

Änderung von „G“ Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1(1) 3 BauNVO und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gemäß § 5 (2) 5 BauGB in „W“ Wohnbauflächen gemäß § 1(1) 1 BauNVO.

#### 6. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist vorhanden und kann über folgende Straßen abgewickelt werden:

Norden: Everhardstraße, Prälat-Höing-Straße

Osten: Brockhoffskuhle, Im Bree

Süden: Holthausener Straße, Klünstraße

Westen: Everhardstraße, Haselweg

Fragen der Ver- und Entsorgung werden in nachfolgenden Planungsschritten geklärt. Der im nördlichen Abschnitt des Geländes verlaufenden Mischwasserkanal soll erhalten werden.

## **7. Natur und Landschaft**

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

Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop oder Objekte befinden sich nicht im Planänderungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet mit der Bezeichnung DE 4003-301 „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ befindet sich westlich in ca. 7 km Entfernung außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens.

Die Belange des Artenschutzes werden nicht berührt. Aufgrund der innerörtlichen Lage, des Störungsreichtums sowie fehlender geeigneter Habitatstrukturen können Vorkommen planungsrelevanter Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Auch lieferte eine Abfrage der Informationsdatenbanken (Fundort-/Biotopkataster) des LANUV NRW (Stichtag 07.02.2014) keine entsprechenden Artnachweise. Mit der beabsichtigten Änderung des FNP werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Belange des Denkmalschutzes**

Wohnhaus Schmeing, Borken-Weseke, Holthausener Straße 9, A IV 13  
Vom ehemaligen Großbetrieb mit bis zu 500 Mitarbeitern in den 1970er Jahren steht nach Abriss der Produktionshallen noch das ursprünglich landwirtschaftlich genutzte und unter Denkmalschutz stehende Haus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das eingeschossige Backsteinhaus ist von außen im Ursprung erhalten und wurde zuletzt als Bürogebäude der Firma Schmeing genutzt.

### **8.2 Altlasten**

Der gesamte Planänderungsbereich wird im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt unter den Bezeichnungen:

- Gebr. Schmeing, Holthausener Str. 9, AZ: 665101/03-0180

Die Abbruchmaßnahmen wurden gutachterliche begleitet und erforderliche Entsorgungsbelege vorgelegt. Die im Vorfeld bekannten Bodenverunreinigungen sowie weitere im Zuge der Abbruchmaßnahme vorgefundenen Belastungen wurden saniert. Der Sanierungserfolg wurde jeweils analytisch dokumentiert. Die Entsorgung der Abbruchmassen sowie der belasteten Böden ist ausreichend belegt. Die entstandenen Gruben wurden mit unbelastetem Material verfüllt.

Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung gibt es nach der Sanierung keine Hinweise auf eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt), Bodenluft-Mensch oder Boden-Grundwasser.

Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch im Hinblick auf die geplante Folgenutzung zu Wohnzwecken nicht erforderlich.

- Ehem. Schreinerei Klünstrasse 21, AZ: 665101/03-0116  
Bereits vor 1926 war an dieser Stelle eine Schreinerei. Sie wurde im Zuge der Ortskernsanierung Weseke ausgesiedelt. Die Gebäude sind 1988 abgebrochen worden. Aus den Ergebnissen der Untersuchung lässt sich für das ehemalige Betriebsgelände der Schreinerei Ebbing hinsichtlich der erfassten Parameter keinerlei Gefährdungspotenzial ableiten. Der Untergrund des Geländes kann im Hinblick auf eine bauliche Nutzung als unbedenklich eingestuft werden.

### **8.3 Kampfmittel**

Kampfmittel sind weder bekannt noch werden sie vermutet.

Borken, 05. September 2016

Martin Dahlhaus  
Fachabteilung Umwelt und Planung