

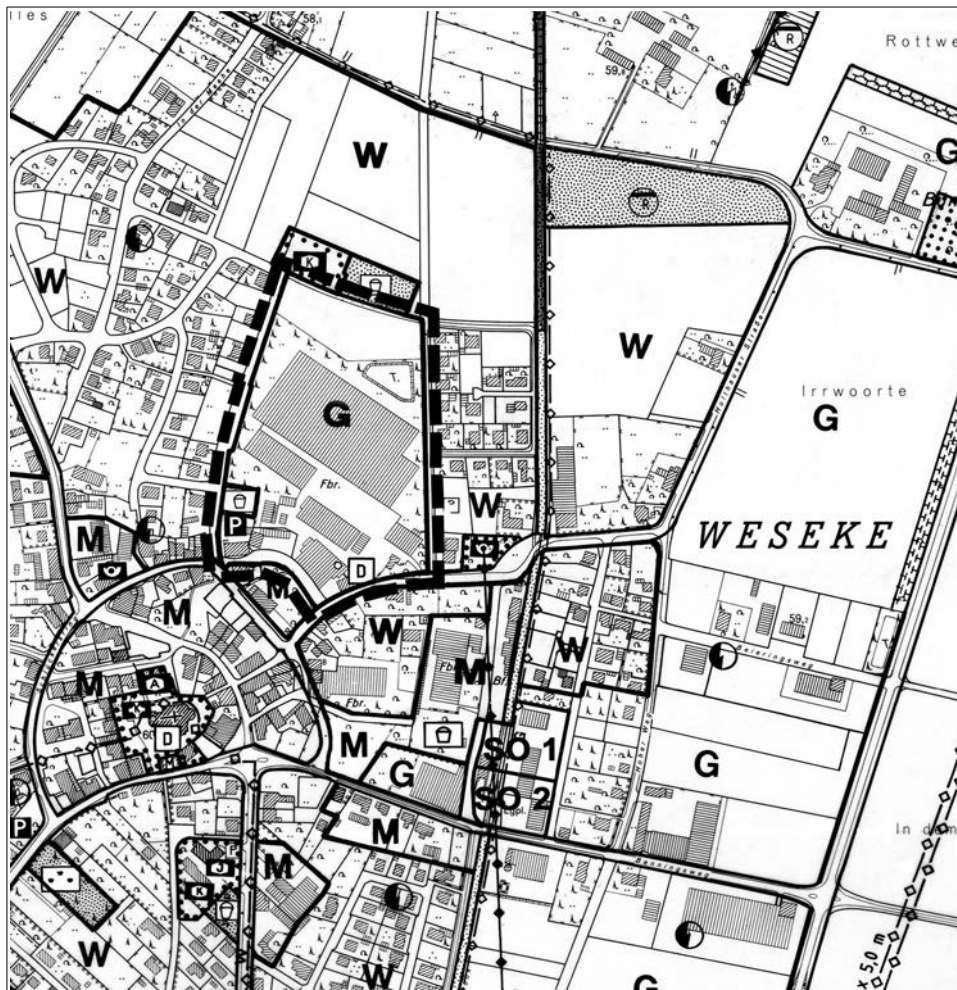
Stadt Borken

Flächennutzungsplan

35. Änderung



„Schmeing-Gelände“ im Ortsteil Weseke



Begründung

gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

ENTWURF

1. Vorbemerkung

Wie in vielen Münsterlandkommunen ist auch in Weseke im Zuge der Industrialisierung die für den hiesigen Raum typische Textilindustrie entstanden.

So entwickelte und produzierte außer dem bis heute ansässigen Betrieb der Gebrüder Klöcker auch die Fa. Gebrüder Schmeing bis in die 1970er in 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 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.

Am 4. Mai 2017 erfolgte eine Novellierung des Baugesetzbuches. Der Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Änderung wurde jedoch bereits am 28. September 2014 gefasst. In Anwendung des § 245 c (1) BauGB (Überleitungsvorschrift) wird das vorliegende Änderungsverfahren nach dem Stand des Baugesetzbuches vom 20.10.2015 zu Ende geführt. Dies betrifft insbesondere die Ausarbeitung des Umweltberichtes.

2. Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel

2.1 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der ca. 5,13 ha große Geltungsbereich der geplanten 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Borken liegt nordöstlich des Ortskerns von Borken-Weseke und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Weseke: Flur 5, Flurstücke 1412 tlw., 1443 tlw. und 1458; Flur 10, Flurstücke 94, 95, 403, 430 tlw. und 574-576 (Katasterstand: Oktober 2017). Die Abgrenzung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

2.2 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 würden.

In den beiden zuletzt von der Stadt Borken entwickelten (Wohn-) Baugebieten WE 9 (Fürstenwiese) und WE 18 (Nordvelener Straße) stehen aktuell keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Parallel dazu hat sich auch die Zahl der Baulücken auf dem freien Grundstücksmarkt spürbar reduziert.

Da weiterhin eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken 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 sowie sozialen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden und fußläufig erreichbar.

Somit ist es als hinreichend anzusehen, dass die Flächen im Änderungsbereich zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Zweckmäßige alternative Nutzungen, z.B. eine Weiternutzung als Grünlandfläche, liegen insbesondere wegen der intensiven gewerblichen Vornutzung und der bereits vorhandenen Infrastruktur nicht vor. Daher konnte von einer vertiefenden Alternativenprüfung abgesehen werden.

3. Dorfentwicklungskonzept Weseke

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

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

Die weitere konkrete städtebauliche Planung für das Grundstück bleibt den anschließenden Planungsschritten vorbehalten.

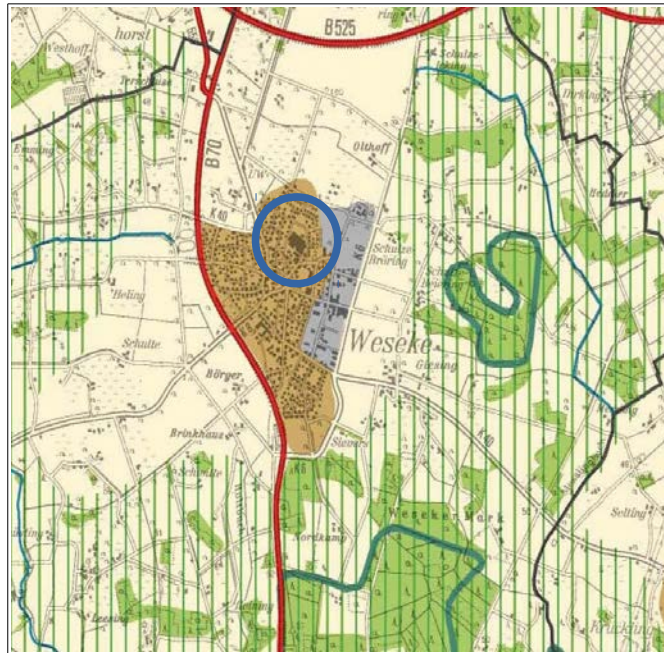
4. Planungsvorgaben

4.1 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.

4.2 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.



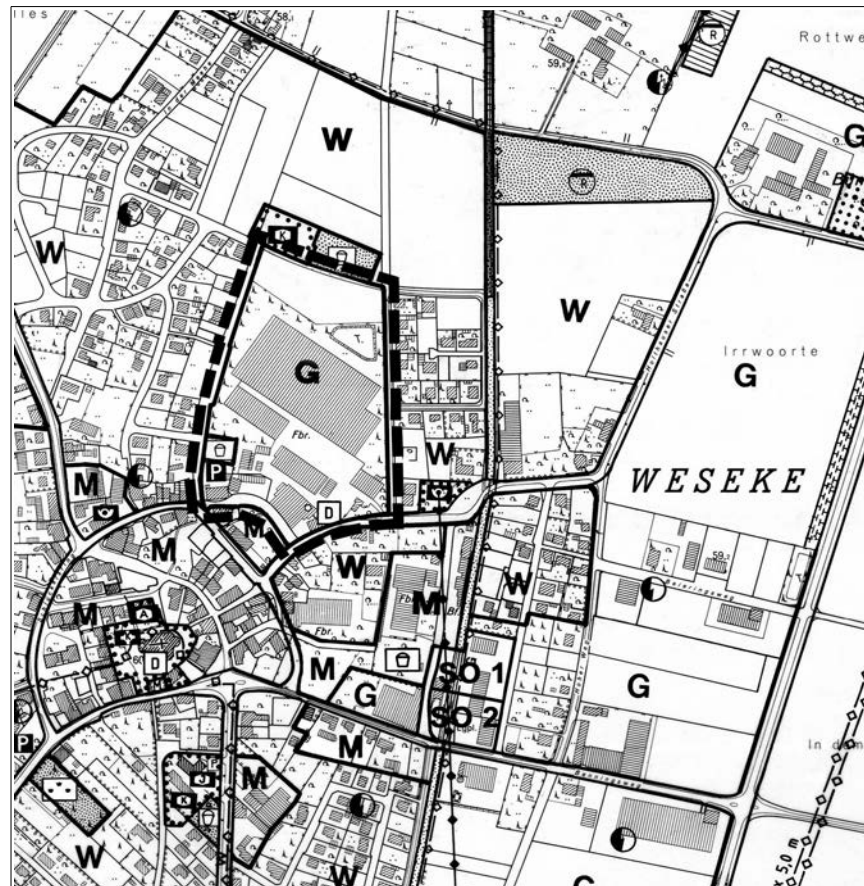
Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland

4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Weiterhin sind – in der Örtlichkeit nicht vorhanden – eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und ein öffentlicher Parkplatz an der Everhardstraße dargestellt.

Das Spielplatzkonzept der Stadt Borken sieht vor, insgesamt wenige, dafür aber große und hochwertige Spielplätze anstatt viele kleine Plätze in den Siedlungsbereichen anzulegen. Der vorhandene Spielplatz nördlich des Änderungsbereiches ist angemessen groß und gut ausgestattet, so dass ein weiterer kleiner Platz nicht erforderlich wird. Im Zusammenhang mit dem neu entstehenden Wohngebiet sind neue öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorgesehen. Aus diesen Gründen können diese Darstellungen entfallen.



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

4.4 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.

5. 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 wurde zuletzt mit Ausnahme des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Fa. Schmeing an der Holthausener Straße, einer Arztpraxis im Südwesten und dem Spielplatz im Norden als Schafweide genutzt. Die Schafbeweidung wurde inzwischen eingestellt.



Luftbild 2014

6. Änderung im Flächennutzungsplan

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

7. 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

Darüber hinaus ist eine Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz möglich.

Fragen der Ver- und Entsorgung werden in nachfolgenden Planungsschritten geklärt. Gemäß Generalentwässerungsplan sind die vorhandenen Mischwasserkanäle so dimensioniert, dass zusätzlich anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser schadlos aufgenommen werden kann. Der im nördlichen Abschnitt des Geländes verlaufenden Mischwasserkanal soll erhalten werden.

8. 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.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes sind Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens aufgrund der innerörtlichen Lage, des Störungsreichtums und/oder fehlender geeigneter Habitatstrukturen unwahrscheinlich. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind mit der Planung nicht verbunden und können sicher ausgeschlossen werden. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können über ein geeignetes Maßnahmenkonzept wirksam abgewendet werden. Eine entsprechende Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 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.

Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

9.2 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 und Einschätzung des Kreises Borken 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.

9.3 Kampfmittel

Kampfmittel sind weder bekannt noch werden sie vermutet.

10. Hinweise

Der Geologische Dienst NRW, Krefeld, hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.10.2016 folgende Hinweise vorgetragen, die in dieser Begründung nachrichtlich aufgenommen werden und nachfolgenden Planungs- und Realisierungsschritten zu beachten sind:

„Folgende Information aus geologischer Sicht liegt vor:

1. Geologie und Boden

Den Baugrund bildet ein Auftragsboden über Kalk-, Mergel- und Tonsteinverwitterungslehm über verkarstungsfähigem Gestein (Kalk-, Mergel- und Tonstein /Cenoman / Oberkreide). Staunässe ist aufgrund der tonigen Festgesteinsverwitterungsbildungen möglich. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.

2. Baugrunduntersuchung

Die Baugrundeigenschaften sind durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.

3. Grundwasserschutz

Der verkarstungsfähige Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen. Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.“

Borken, 26. Oktober 2017

Martin Dahlhaus
Fachabteilung Umwelt und Planung

UMWELTBERICHT

Flächennutzungsplan, 35. Änderung Stadt Borken

Der Umweltbericht enthält die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und wird entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt.

1. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans und Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaufläche auf einer ehemals gewerblich genutzten, innerörtlich liegenden Brachfläche in Weseke geschaffen werden.

Der ca. 5,13 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (35. Änderung) umfasst im Wesentlichen das als „Schmeing-Gelände“ bezeichnete ehemalige Betriebsgelände der Firma Gebrüder Schmeing einschließlich eines unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch einen Fuß- und Radweg sowie Kindergarten und Wohnnutzungen
- im Osten durch die Straße Brockhoffskuhle mit Wohnnutzung
- im Süden durch die Klünstraße bzw. Holthausener Straße mit einer Seniorenwohnanlage und weiterer Wohnnutzung
- im Westen durch die Everhardstraße mit Wohnnutzung und einer Arztpraxis

Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter finden die im Folgenden genannten Gesetze, Richtlinien und Fachpläne Berücksichtigung.

REGIONALPLAN

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Somit entspricht die Planung den Vorgaben der Regionalplanung.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeitige wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand: 36. Änderung, 2015) stellt für den Änderungsbereich im Wesentlichen Gewerbliche Bauflächen (G) sowie untergeordnet im Südwesten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und im Südwesten einen öffentlichen Parkplatz dar.

Eine Änderung in Wohnbauflächen (W) wird angestrebt.

LANDSCHAFTSPLAN

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZWÜRDIGE BEREICHE

Das Plangebiet tangiert weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch Gesetzlich geschützte Biotope oder Geschützte Landschaftsbestandteile. Auch befinden sich im Plangebiet keine Flächen des Biotopkatasters des LANUV. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet mit der Bezeichnung DE 4003-301 „Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt“ befindet sich nordwestlich in ca. 7 km Entfernung außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens.

SCHUTZGUT MENSCH

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Schutzziele zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind das gesunde Wohnen, Arbeiten und die Regenerationsmöglichkeiten. Berücksichtigung hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse finden bestehende fachliche Normen (DIN 18005, TA Lärm, TA Luft, GIRL) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz und das Baugesetzbuch. Bezüglich der Regenerationsmöglichkeiten sind die Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) sowie im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) zu beachten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)

Die Berücksichtigung des Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz NW sowie den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie der Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) geregelt. Hinsichtlich des Artenschutzes ist ferner die Bundesartenschutzverordnung zu berücksichtigen. Das Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) gibt Auskünfte und Handlungsempfehlungen.

SCHUTZGUT BODEN

Im Bundesnaturschutzgesetz, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz finden sich zu beachtende bodenschutzbezogene Vorgaben z.B. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Beachtung finden ferner die Bundesbodenschutzverordnung und das Baugesetzbuch (z.B. Bodenschutzklausel).

SCHUTZGUT WASSER

Zu beachtende gesetzliche Vorgaben z.B. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen finden sich im Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes NW und die entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches zu beachten.

SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der TA Luft sowie der entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (z.B. Klimaschutzklausel) zu berücksichtigen. Vorgaben für den Klimaschutz finden sich indirekt auch im Bundesnaturschutzgesetz und Landnaturschutzgesetz NW über den Schutz von Biotopen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Für den Schutz von Bau- und Bodendenkmälern findet das Denkmalschutzgesetz Anwendung. Ferner finden sich im Baugesetzbuch sowie im Bundesnaturschutzgesetz Vorgaben

zum Schutz bedeutender, historischer Orts- und Landschaftsbilder.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltbelange und Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Bedeutung bzw. Erheblichkeit.

SCHUTZGUT MENSCH

Bestandsaufnahme: Die Brachfläche wurde bis Frühjahr 2017 als Schafweide genutzt. Die Fläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Ihr kommt nur indirekt Bedeutung als Erholungsfläche zu. Das Plangebiet übernimmt insgesamt Wohnumfeldfunktionen von mittlerer Bedeutung. Den angrenzenden Nutzungen kommt eine hohe Bedeutung für ein gesundes Wohnen zu. Der im Südwesten zeichnerisch dargestellte Spielplatz ist nicht vorhanden.

Im Hinblick auf Luftverunreinigungen, Lärm- oder Geruchsimmissionen sind aktuell keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste.

Auswirkungsprognose: Mit der geplanten Wohnnutzung gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen für die bestehenden angrenzenden Nutzungen einher. Ein künftig vorgesehener Grünzug innerhalb des Plangebietes trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Ein Ersatz des zeichnerisch entfallenden Spielplatzes ist nicht erforderlich, da nördlich an den Änderungsbereich angrenzend ein großer und hochwertiger Spielplatz vorhanden ist. Im Hinblick auf Luftverunreinigungen, Lärm- oder Geruchsimmissionen sind mit der Planung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit der Nachnutzung der ehemaligen Betriebsfläche wird eine Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbauentwicklung am Ortsrand vermieden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIODIVERSITÄT)

Beschreibung: Der weit überwiegende Planbereich wurde bis zum Frühjahr 2017 als Weidefläche (Schafweide) genutzt und wird seitdem durch den Bauhof der Stadt Borken gepflegt. Eine lückige Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen begleitet den Weidezaun entlang der Everhardstraße. Weitere, durch die Beweidung beeinträchtigte Heckengehölze kleinerem Umfangs finden sich im Nordosten innerhalb der Grünfläche. Prägende Einzelbäume bilden eine Eichengruppe am Fuß- und Radweg im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Einmündung in die Brockhoffskuhle sowie eine Gruppe aus Linde, Ahorn und Hainbuche im Bereich einer ehemaligen Zufahrt zum aufgegebenen Betriebsgelände im Kreuzungsbereich Brockhoffskuhle / Holthausener Straße, ferner eine solitär stehende Douglasie und eine mächtige Blutbuche am denkmalgeschützten Gebäude an der Holthausener Straße. Kleinere, teils abgängige Eichen (Zuchtform) bilden zudem die Parkplatzeinfassung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes.

ARTENSCHUTZ

Aufgrund der innerörtlichen Lage, des Störungsreichtums und/oder fehlender geeigneter Habitatstrukturen sind Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Wirkungsbereich des Vorha-

bens unwahrscheinlich. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind mit der Planung nicht verbunden und können sicher ausgeschlossen werden. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können über ein geeignetes Maßnahmenkonzept wirksam abgewendet werden. Eine entsprechende Prüfung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Auswirkungsprognose:

Mit Realisierung der Planung wird Grünland in größerem Umfang versiegelt. Ferner entfallen einige prägende Einzelbäume. Planungsrechtlich ist mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen als Gewerbegebiet bereits eine 80%ige Versiegelung der Fläche möglich. Mit der geplanten Wohnbaufläche wird der zulässige Versiegelungsgrad deutlich zugunsten der Anlage von Privatgärten verringert. Ein geplanter zentraler Grünzug durch das Wohnbaugebiet trägt darüber hinaus zu einer Durchgrünung des Neubaugebietes bei. Erhaltenswerte Bäume sollen soweit möglich und sinnvoll in die weitere Planung integriert werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind insgesamt mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Vorherrschender Bodentyp im Süden sowie Zentrum des Plangebietes sind Pseudogleye, stellenweise Podsol-Pseudogley, vereinzelt Braunerde-Pseudogley oder Gley-Pseudogley, die nach Norden übergehen in tiefreichend humose, pseudovergleyte Braunerden bzw. Braunen Plaggenesch, welche insgesamt aus vorwiegend schwach lehmigen und lehmigen Sanden bis sandigen Lehmen gebildet werden. Die Plaggeneschböden sind zudem aufgrund ihrer Archivfunktion als sehr schutzwürdig eingestuft. Aufgrund der Vornutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass die ursprünglichen Bodenverhältnisse bereits nachhaltig verändert und überformt sind.

Der Landesbetrieb des Geologischen Dienstes NRW weist in seiner Stellungnahme vom 25.10.2016 darauf hin, dass den Baugrund ein Auftragsboden über Karst-, Mergel- und Tonsteinverwitterungslehm über verkarstungsfähigem Gestein (Kalk-, Mergel- und Tonstein / Cenoman / Oberkreide) bildet. Staunässe ist aufgrund der tonigen Festgesteinsverwitterungsbildungen möglich. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.

Im Altlastenkataster des Kreises Borken sind für das Plangebiet folgende Flächen dokumentiert:

- Gebr. Schmeing, Holthausener Str. 9, AZ: 665101/03-0180
Die Abbruchmaßnahmen wurden gutachterlich 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 Ortskern-

sanierung 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.

Angesichts bestehender Vorbelastungen und -nutzungen kommt den Plaggeneschböden insgesamt eine mittlere, den übrigen unversiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Auswirkungsprognose: Eine Neuversiegelung von Boden ist mit der Planung unumgänglich. Angesichts der Vornutzungen und bestehender Vorbelastungen ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden und natürlichen Bodenfunktionen bereits nachhaltig verändert sind und damit keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Verlustes von Bodenfunktionen und der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden (Plaggenesch mit Archivfunktion) zu erwarten sind. Aufgrund möglicher Festgesteinsverwitterungen und unterirdischer Hohlräume besteht das Erfordernis, die Baugrundeigenschaften durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten zu ermitteln und zu bewerten. Dieser Aspekt wird auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises berücksichtigt.

Ergebnis: Insgesamt ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten. Die Versickerungseignung der Böden im Plangebiet ist als bedingt geeignet bis ungeeignet eingestuft.

Der Landesbetrieb des Geologischen Dienstes NRW weist in seiner Stellungnahme vom 25.10.2016 auf einen sehr verschmutzungsgefährdeten verkarstungsfähigen Kluftgrundwasserleiter hin.

Auswirkungsprognose: Mit Überbauung bisher unbebauter Bereiche geht eine Reduzierung der Grundwasserneubildung einher. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Möglichkeiten einer dezentralen Niederschlagsbeseitigung sowie Festsetzungen zur Verringerung des abflusswirksamen Flächenanteils im Plangebiet geprüft. Grundsätzlich sind gemäß Generalentwässerungsplan die vorhandenen Mischwasserkanäle so dimensioniert, dass zusätzlich anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser schadlos aufgenommen werden kann.

Bei Bauarbeiten besteht die Gefahr von Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters. Zum Ausschluss von Verunreinigungen kommt bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter nur Trinkwasser als Spülmittel infrage. Dieser Aspekt wird auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises berücksichtigt.

Ergebnis: Insgesamt ist von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung: Aufgrund der isolierten, innerörtlichen Lage kommt dem Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung für die Frischluftversorgung zu. Die Brachfläche übernimmt aufgrund ihrer Größe in gewissem Maße Bedeutung für die Kaltluftentstehung, ihre klimatische Wirkung ist aufgrund höhenbedingt fehlender Kaltluftabflusseigenschaften sowie mit der umgebenden Bebauung vorhandener Strömungshindernisse dagegen gering.

Auswirkungsprognose: Infolge von Versiegelung, verändertem Wasserhaushalt (eingeschränkte Verdunstung) und durch Abwärme werden sich kleinklimatische Änderungen insbesondere im Hinblick auf die Temperatur ergeben. So ist im Winter durch anthropogene Wärmeerzeugung mit einer zusätzliche Erwärmung zu rechnen. Infolge des Hausbrandes ist zudem von einer Zunahme von Luftbeimengungen (Schadgase und Aerosole) auszugehen.

Der im Zentrum des Baugebietes geplante Grünzug mit Baumpflanzungen trägt in geringem Maße zur Luftreinhaltung und zum Temperatursausgleich bei. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können negative Einflüsse auf das thermische Milieu und den Feuchtigkeitshaushalt durch geeignete Festsetzungen sowie Vorgaben zur Energieeffizienz gemindert werden.

Ergebnis: Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind von mittlerer Erheblichkeit.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung: Prägend für das Landschaftsbild des Plangebietes ist die bislang als Schafweide genutzte Brachfläche, die nach Abbruch der einstigen Produktionsgebäude und Flächensanierung entstand. Es handelt sich hierbei um eine siedlungsuntypische und vorübergehende Nutzung bis zu einer Bebauung der Fläche. Besondere ästhetische Wirkung entfalten einige prägende Einzelbäume wie die Eichengruppe an der Einmündung des Fuß- und Radweges in die Brockhoffskuhle sowie einige Einzelbäume entlang der Holthausener Straße, hier insbesondere eine mächtige Blutbuche.

Auswirkungsprognose: Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Arrondierung mit der bereits vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung. Über die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen wird künftig gewährleistet, dass sich die Bebauung harmonisch einfügt. Ebenfalls wird geprüft, inwieweit der Baumbestand in die Planung integriert werden kann.

Ergebnis: Insgesamt sind mit der Planung Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut verbunden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: Im Süden des Plangebietes befindet sich in der Holthausener Straße 9 das denkmalgeschützte Backsteinhaus Haus Schmeing, geführt unter der Nr. A IV 13 in der Denkmalliste der Stadt Borken. Es handelt sich um ein eingeschossiges Backsteinhaus mit sieben Achsen. Es hat ein Krüppelwalmdach mit Pfannendeckung sowie Sandsteinfenstergewände. Im Mauerwerk sind vereinzelt blaugebrannte Backsteine vorhanden. Das Gebäude mit ruhiger, ausgewogener Gesamtproportionierung wurde um 1850 von dem Gründer der Webschützenfabrik Schmeing erbaut. Der Wohnteil ist nahezu unverändert. Die historische Ausstattung ist mit Haustür, Vorraum und Diele mit Mettlacher Fliesen, Diele mit datiertem Kamin, Fliesenspiegel und Bosen, Treppe, teilweise bauzeitlichen Türen hervorragend überliefert.

1957 wurde der ehemalige Wirtschaftsbereich, bestehend aus einer Tenne, einem Pferdestall und einer Waschküche zu Büroräumen umgebaut. Das gesamte Haus wurde danach bis zur Schließung der Firma Schmeing als Bürogebäude genutzt.

Das Gebäude ist bedeutend für die Geschichte des Menschen in Borken-Weseke als Ursprungsort der bekannten Webschützenfabrik Schmeing. Sie ist das einzige bauliche Überbleibsel von diesem einst international bedeutsamen Industriezweig. Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, baugeschichtliche Gründe vor. Es ist ein gut überliefertes Beispiel in typischer Westmünsterländer Bauweise.

Aufgrund des langjährigen Leerstandes ist das Gebäude sanierungsbedürftig.

Auswirkungsprognose: Das denkmalgeschützte Haus Schmeing wird in die weitere Planung integriert und über die nachrichtliche Darstellung als Baudenkmal dokumentiert und in seinem Bestand gesichert.

Ergebnis: Insgesamt sind mit der Planung Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut verbunden.

WECHSELWIRKUNGEN

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkungen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Die im Untersuchungsraum auftretenden Wechselwirkungen sind bereits im Rahmen der Bewertung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt worden. Wechselwirkungen, die über die hier berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich vorliegend nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für die bislang als Schafweide genutzte Brachfläche besteht über die rechtskräftigen Bebauungspläne WE 2/3 (Im Bree), 2. Änderung und WE 8a (Ortskern Weseke), 3. Änderung bereits Baurecht zur Verwirklichung eines Gewerbegebietes. Die Festsetzungen erfolgten seinerzeit analog der damaligen Nutzung als Webschützenfabrik. Da immissionsschutzrechtliche Belange entgegenstehen, kann die Freifläche nur sehr eingeschränkt oder keiner gewerblichen Nachnutzung mehr zugeführt werden, so dass davon auszugehen ist, dass die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres als Grünfläche gepflegt würde. Um die Nachfrage nach Wohngrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Ortsteil Weseke bedienen zu können, hätte ein Verzicht auf eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung der Freifläche stattdessen eine zu vermeidende Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen am Ortsrand zufolge.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Konkrete Aussagen zu durch die Planung verursachten Eingriffen sind erst auf Ebene nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsverfahren möglich. Hier erfolgen dann detaillierte Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen. Bereits jetzt absehbar sind folgende Maßnahmen:

- Schutzgut Boden / Mensch: Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan zum Erfordernis objektbezogener Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit

und das Setzungsverhalten.

- Schutzgut Klima und Luft: Minderung negativer Einflüsse auf das thermische Milieu und den Feuchtigkeitshaushalt durch geeignete Festsetzungen und Vorgaben zur Energieeffizienz.
- Schutzgut Wasser: Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan zur Verringerung der abflusswirksamen Flächenanteil im Plangebiet. Darüber hinaus Ausschluss von Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter durch ausschließlichen Einsatz von Trinkwasser als Spülmittel.
- Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild: Prüfung, inwieweit der Baumbestand in die weitere Planung integriert werden kann.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zweckmäßige alternative Nutzungen, z.B. eine Weiternutzung als Grünlandfläche, liegen insbesondere wegen der intensiven gewerblichen Vornutzung und der bereits vorhandenen Infrastruktur nicht vor. Daher konnte von einer vertiefenden Alternativenprüfung abgesehen werden.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die erforderliche Datenerfassung erfolgte anhand einer örtlichen Aufnahme sowie der Auswertung folgender Informationsquellen:

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014): Regionalplan Münsterland. Münster

GEODATENINFRASTRUKTUR NORDRHEIN-WESTFALEN (GDI-NW): GeoPortal.NRW. Online-Datenabfrage unter www.geoportal.nrw.de. Zugriff: 05.10.2017

KREIS BORKEN: Geodatenatlas. Online-Datenabfrage unter kreis-bor.de. Zugriff: 05.10.2017

LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW. Online-Datenabfrage unter www.artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de. Zugriff: 05.10.2017

LANUV NRW: Landschaftsinformationssammlung (LINFOS). Online-Datenabfrage unter www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster. Zugriff: 05.10.2017

STADT BORKEN (2015): Flächennutzungsplan, 36. Änderung. Borken

STADT BORKEN (2000): Bebauungsplan WE 2/3 (Im Bree), 1. Änderung. Borken

STADT BORKEN (2005): Bebauungsplan WE 8a (Ortskern Weseke), 3. Änderung. Borken

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Darstellungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bauleitpläne können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach ihrem Inkrafttreten entstehen oder bekannt werden. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehenen Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Borken überwacht und erfasst werden. Daher ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse

über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

8. Zusammenfassung

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaufläche auf einer ehemals gewerblich genutzten, innerörtlich liegenden Brachfläche in Weseke geschaffen werden.

Der ca. 5,13 ha große, im Ortsteil Weseke gelegene Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das als „Schmeing-Gelände“ bezeichnete ehemalige Betriebsgelände der Firma Gebrüder Schmeing einschließlich eines unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Holthausener Straße.

Der derzeitige wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borken stellt für den Änderungsbereich im Wesentlichen Gewerbliche Bauflächen sowie untergeordnet im Südwesten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und einen Parkplatz dar. Angestrebt wird eine Änderung in Wohnbauflächen.

Für das Plangebiet besteht über die Bebauungspläne WE 2/3 (Im Bree) und WE 8a (Ortskern Weseke) bereits Bauplanungsrecht, welches analog der damaligen Nutzung des Geländes als Webschützenfabrik „Gewerbegebiet“ festsetzt. Entsprechend der angestrebten Nutzung als Wohnstandort ist auch hier die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Der weit überwiegende Planbereich wurde seit Abbruch der Bestandsgebäude als Schafweide genutzt. Einige prägende Einzelbäume finden sich entlang der umgebenden Straßenzüge. Im Süden des Plangebietes befindet sich in der Holthausener Straße 9 das denkmalgeschützte Backsteinhaus „Haus Schmeing“.

Erheblichen Umweltauswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen für die bestehenden angrenzenden Nutzungen gehen mit den geplanten Wohnbauflächen nicht einher. Mit Realisierung der Planung wird Grünland in größerem Umfang versiegelt. Planungsrechtlich ist mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen als Gewerbegebiet bereits eine 80%ige Versiegelung der Fläche möglich. Mit der geplanten Wohnbaufläche wird der zulässige Versiegelungsgrad deutlich zugunsten der Anlage von Privatgärten verringert.

Das gesamte Gelände wird im Altlastenkataster des Kreises Borken als sanierte Altlast geführt. Im Norden des Plangebietes sind Plaggeneschböden dokumentiert, die aufgrund ihrer Archivfunktion als sehr schutzwürdig eingestuft sind. Aufgrund der Vornutzungen ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Bodenverhältnisse bereits nachhaltig verändert und überformt sind. Aufgrund möglicher Festgesteinsverwitterungen und unterirdischer Hohlräume können sich Auswirkungen auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der Böden ergeben. Zudem besteht eine erhöhte Verschmutzungsgefahr des Karstklufftgrundwasserleiters bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter. Diese erfordern Vorkehrungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft werden sich infolge von Versiegelung, verändertem Wasserhaushalt (eingeschränkte Verdunstung) und durch Abwärme klein-klimatische Änderungen insbesondere im Hinblick auf die Temperatur ergeben. So ist im

Winter durch anthropogene Wärmeerzeugung mit einer zusätzliche Erwärmung zu rechnen. Infolge des Hausbrandes ist zudem von einer Zunahme von Luftbeimengungen (Schadgase und Aerosole) auszugehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden durch Festsetzungen und Vorgaben zur Energieeffizienz negative Einflüsse auf das thermische Milieu und den Feuchtigkeitshaushalt gemindert.

Das denkmalgeschützte Haus Schmeing wird in die weitere Planung integriert und über die nachrichtliche Darstellung als Baudenkmal dokumentiert und in seinem Bestand gesichert.

Insgesamt wird mit der geplanten Nachnutzung der ehemaligen Betriebsfläche eine Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbauentwicklung am Ortsrand vermieden.

26 Oktober 2017
Stadt Borken - Fachabteilung Umwelt und Planung