STADT VELEN

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum

Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Planungsträger: Stadt Velen

Projekt Nr. 26446

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Begründung zum Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“ 4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Planungsziel 4
1.3 Verfahren 4
2 Beschreibung des Geltungsbereiches 5
2.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches 5
2.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption 6
2.3 Erschließung 8
2.3.1 Verkehrliche Erschließung 8
2.3.2 Ver- und Entsorgung 8
3 Planungsalternativen 10
4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Fachplanungen 10
4.1 Flächennutzungsplan 10
5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes 11
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.3 Bauweise 14
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen 14
5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 15
5.6 Straßenverkehrsfläche 16
5.7 Pflanzgebot 16
5.8 Gestalterische Festsetzungen 16
6 Umweltauswirkungen 18
6.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 19
6.2 Artenschutz 19
7 Sonstige Auswirkungen der Planung 19
7.1 Immissionsschutz 19
7.1.1 Emissionen 19
7.1.2 Immissionen 19
7.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung 20
7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege 20
8 Umsetzung der Planung 21
9 Flächengliederung 21
10 Quellenverzeichnis 22
II. Anhang 22

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“ der Stadt Velen. Stand: 13.03.2017. Bearbeitung: Ökon GmbH Münster.

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauung von Teil 4 des Bebauungsplans BO 27 „Beckhook“ in Velen, Einrichtung eines Wohngebietes. Stand. 15. Juni. 2016. Bearbeitung: Ökon GmbH Münster.

Abbildungsverzeichnis

Seite
Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf 1 7
Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Auszug) mit rot eingekreistem Geltungsbereich 11
Abbildung 3: Gestaltungsfestsetzungen im angrenzenden B-Plan BO 27, Teil 1 17

Tabellenverzeichnis

Seite
Tabelle 1: Nutzungsgliederung des Plangebietes 21

I. Begründung zum Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander begründet der Rat die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Beckhook/südlich Birnbaumallee und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Velen beabsichtigt die vorhandenen Wohnbaurechte im Ramsdorfer Stadtteil neu zu ordnen. Das Wohngebiet wird zukünftig für unterschiedliche Bewohnergruppen Angebote bereithalten.

Das Straßensystem muss nur durch eine Querstraße und das Kanalsystem ergänzt werden. Im Westen und Norden grenzen bereits Wohnhäuser an. Das Stadtteilzentrum Ramsdorf liegt in rund 500 m fußläufiger Entfernung.

Der Flächennutzungsplan hat bereits durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Plangebiet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet – siehe Abbildung 2.

Der Bebauungsplan BO 27 „Beckhook“, Teil 3 regelte bislang Baurechte im Plangebiet. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Anwohnerstichstraßen mit Wendeanlagen, die durch einen Fuß-/Radweg verbunden sind, fest – siehe Punkte 1.3 und 2.2 auf den Seiten 5 bzw. 6.

1.2 Planungsziel

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Wohngrundstücke für Einzelhaushalte und Familien nachfrageorientiert auszuweisen
- optimale Nutzung vorhandener und effiziente Ergänzung der Infrastruktursysteme

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan BO 27 „Beckhook“, Teil 3 regelte bislang Baurechte im Plangebiet, die aber bis auf den oberen Bereich nördlich Birnbaumallee nicht genutzt werden. Der südliche Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Beckhook“ Teil 3 ist zu überplanen, wofür der Bebauungsplan BO 27 Beckhook/südlich Birnbaumallee für diesen Teil neu aufzustellen ist. Ziel der Neuaufstellung ist es, hier die Möglichkeit einer Mehrfamilienhausbebauung und den zunehmend nachgefragten Bautyp der sogenannten Stadtvillen zuzulassen.

Die öffentliche Auslegung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 27 „Beckhook“ Teil 3 wurde bereits durchgeführt. Durch den Ratsbeschluss am 27.06.2016 wurde das 1. Änderungsverfahren eingestellt. In gleicher Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan beschlossen. Ihr Änderungsbereich betrifft annähernd den gleichen Geltungsbereich und die Festsetzungen sind ebenfalls weitgehend identisch. Die frühzeitigen Stellungnahmen, Mitteilungen und Hinweise lassen sich auch für dieses Bauleitverfahren nutzen. Eine weitere frühzeitige Beteiligung ist für dieses Bauleitverfahren somit entbehrlich.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“ befindet sich im Stadtteil Ramsdorf im östlichen Bereich des ebenfalls östlich des Stadtteilkerns liegenden Wohngebietes Beckhook. Die Erschließung sichern die Birnbaumallee und der Beckhook sowie eine noch zu erstellende Verbindungsanwohnerstraße.

Mit Ausnahme der Birnbaumallee im Norden und den noch vorwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Beckhook ist das Plangebiet eine ackerbaulich genutzte Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 27 – Teil 4- Beckhook/südlich Birnbaumallee wird wie folgt begrenzt:

Im Norden ausgehend vom Bachlaufgrundstück östlich der Birnbaumallee 10 zunächst südlich der Birnbaumallee dann auf Höhe der Grenze Birnbaumallee 39/41 die Straße querend und ihren nördlichen Grundstücksverlauf bis zum östlichen Ende des Grundstückes Großer Esch 2 folgend,

im Osten ausgehend vom östlichen Ende des Grundstückes Großer Esch 2 die Birnbaumallee querend nach Süden die Flucht aufnehmend quer über den Acker bis zum Beckhook und den Wirtschaftsweg bis zu seiner südlichen Grundstücksgrenze ebenfalls querend,

im Süden durch den Beckhook entlang seiner südlichen Grundstücksgrenze ausgehend von der Flucht der östlichen Grundstücksgrenze Großer Esch 2 nach Westen bis in Flucht der östlichen Grenze des Bachgrundstückes (Gemarkung Ramsdorf, Flur 11 Flurstück 494)

im Westen ausgehend von der Flucht der östlichen Grenze des Bachgrundstückes (Gemarkung Ramsdorf, Flur 11, Flurstück 494) den Beckhook nach Norden querend die genannte Grenze folgend bis zur Birnbaumallee und somit zum Ursprung.

Der Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“ umfasst die Grundstücke (Gemarkung Ramsdorf, Flur 11, Flurstück 544 tlw., 646, 683, 701- 722 und Flur 13, Flurstück 499).

2.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

Im Norden und Westen des Plangebietes schließen sich Wohngrundstücke an. Im Osten und im Süden folgt die landwirtschaftlich geprägte westmünsterländische Parklandschaft. In Sichtweite befindet sich die Hofstelle Schulze-Selting.

Während im Westen das Wohngebiet keine nennenswerten Baulücken mehr aufweist, werden nördlich der Birnbaumallee die letzten Baulücken gerade bebaut. Ein Bach, der eher ein starker Graben ist, fließt zwischen dem Plangebiet und den privaten Wohnbaugrundstücken im Westen von Süd nach Nord durch das Regenwasserrückhaltebecken zwischen den Wohnhäusern Reetswieske und der Bocholter Aa.

Die städtebauliche **Konzeption** sieht eine Verbindung der Birnbaumallee mit dem Beckhook vor. Das Wohnbaugebiet sieht eine Durchmischung sowohl hinsichtlich der Wohnformen als auch der Bewohnerstruktur von jung bis alt je nach Lebensabschnitt vor. Allerdings sind die einzelnen Hausformen in verschiedene Straßenabschnitte/Teilwohnbaubereiche gebündelt, um einen einheitlichen Stadtraum zu sichern. Ein einheitliches strukturiertes Stadtbild bleibt so gewahrt.

An der Birnbaumallee ist ein intergenerativ es Mehrfamilienhausgebiet für Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit Pult- und Flachdächern vorgesehen. Im Mittelabschnitt sind die allseits bekannten typischen Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- und Krüppelwalmdächer für Familien geplant. Sogenannte Stadtvillen sind im Süden am Beckhook mit Zelt-, Mansard- und Walmdächern vorgesehen. Den Abschluss zum Freiraum bildet ein breiter Pflanzstreifen.

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf 1

(eigene Zeichnung)

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstückserschließung erfolgt durch die Birnbaumallee, den Beckhook und die neue Anwohnerstraße. Die überörtliche Erschließung sichert die Velener Straße. Der Stadtkern in ca. 500 m ist per Rad und zu Fuß gut erreichbar.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung muss noch erstellt werden. Lediglich an der Birnbaumallee ist die Erschließung gesichert.

Leitungen der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft liegen im Plangebiet nicht, aber in der Umgebung. Vor Beginn der Bauarbeiten ist Kontakt mit dem Versorger aufzunehmen.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das **Trinkwasser**netz ist vom örtlichen Versorgungsträger zu ergänzen. Das Leitungsnetz muss an die neuen Anforderungen angepasst werden, d. h. Wasserleitungen werden mit Ausnahme von Hausanschlüssen möglichst in die Straßenverkehrsfläche gelegt. Die Verlegungen erfolgen in Abstimmung zwischen dem örtlichen Versorgungsträgers und der Stadt Velen.

Am westlichen Rand des Plangebietes bestehen **Trinkwasserbrunnen**anlagen. Erdwärmekollektoren/-sonden, die als Wärmeträger ein Frostschutzmittel enthalten, würden bei einer evtl. Leckage der Kollektoren das Grundwasser kontaminieren und vorhandene Trinkwassergewinnungsanlagen gefährden. Aus umwelthygienischer Sicht sollten Erdwärmekollektoren/-sonden eine Wärmeträgerflüssigkeit aus Wasser oder einem als nicht wassergefährdend eingestuften Trägermedium bestehen (vgl. Kreis Borken. 2017: S. 2f.).

Der Grundschutz für die **Löschwasser**versorgung nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann nicht erfüllt werden. Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasser**versorgung muss mindestens eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der

Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen ist nachrangig, als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (FSHG, Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages der RWW mit der Stadt Velen gestattet die RWW im Rahmen eines Löschwasserbereitstellungsplanes der Gemeinde die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken (vgl. RWW. 2016). S. 1).

Eingebaute Unterflurhydranten sind in diesem Fall gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen.

Entwässerung des Plangebietes

Die vorliegende Fachplanung sieht ein Trennsystem vor, das in zwei Stränge aufgeteilt ist. Der erste fließt nach Norden zur Birnbaumallee ab und der zweite nach Süden zum Beckhook bzw. in den genannten Straßen.

Schmutzwasser

Für das anfallende Schmutzwasser sind in den beiden Strängen jeweils DN[1] 200 Kanalleitungen vorgesehen.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerungsplanung sieht vor, dass ein Kanal nach Norden führt und an den Kanal in der Birnbaumallee anschließt, der in das westlich gelegene Gewässer Nr. 5000 mündet. Der zweite Kanal führt nach Süden zum Beckhook und mündet in das gleiche Gewässer mit Rückhaltefunktion.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit Erdgas kann durch das zu ergänzende Netz der Stadtwerke Borken/Westfalen erfolgen. Die Elektrizitäts- und Telekommunikationsnetz sind bedarfsgerecht auszubauen.

[1] Durchmesser

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die anfallenden Siedlungsabfälle können problemlos in das Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen werden.

3 Planungsalternativen

Die Ausweisungen in der überörtlichen Planung (Regionalplan) und der Darstellung im Flächennutzungsplan geben bereits die Ausweitung von Wohnbauland vor. Die Ausgestaltung ist dem Bebauungsplan vorbehalten. Städtebaulich ist es unstrittig, dass hier für eine rein gewerbliche Nutzung aufgrund der verkehrlichen Erschließung keine Lagegunst gegeben ist.

Ohne die Planung bleibt der rechtswirksame Bebauungsplan BO 27 „Beckhook“, Teil 3 rechtswirksam. Zwei Stichstraßen vom Beckhook und der Birnbaumallee enden jeweils in einer Wendeanlage, die durch eine Fuß-/Radweg verbunden sind. Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet lassen, die auch in diesem Plan gesicherten Wohnhäuser mit 48° Satteldach zu.

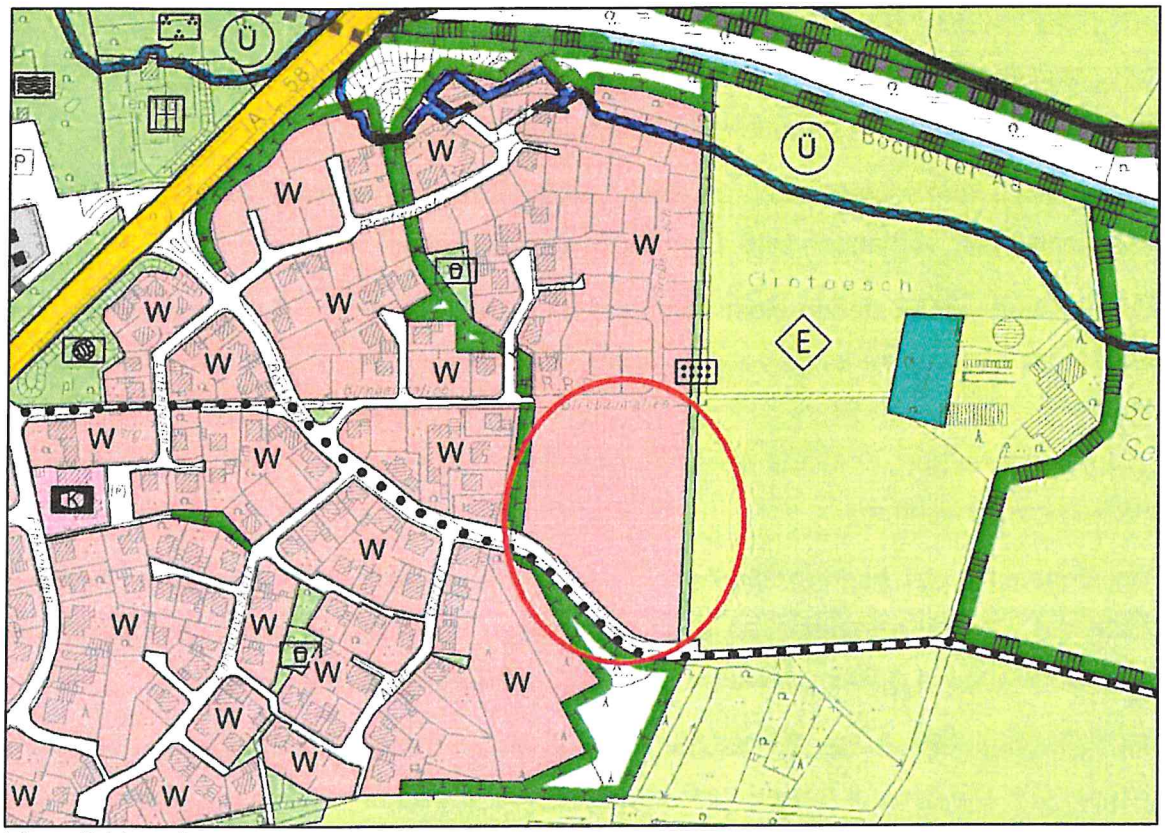
4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Fachplanungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Zum landwirtschaftlich geprägten Freiraum begrenzt städtebauliches Grün das Wohnbauland von den Flächen für Landwirtschaft ab. Ein Zufluss mit Uferbereichen zur Bocholter Aa, der von Süden nach Norden entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze fließt, wird als Fläche für interne Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt. Im Westen hinter dem Bach und im Norden sind Wohnbauflächen für den Bebauungsplan BO 27 „Beckhook“, Teil 3 dargestellt.

Der Bebauungsplan stellt ein allgemeines Wohngebiet gem. 4 BauNVO mit überlagerndem Pflanzgebot und die zu ihm gehörigen Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsfläche dar. Der Bebauungsplan ist mit diesen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Auszug) mit rot eingekreistem Geltungsbereich



(eigene Zeichnung)

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung Velens.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ist nur konsequent, wenn man die überörtliche Regionalplanung und vorbereitende Planung, die Lage und die Ramsdorfer Wohnbaulandnachfrage berücksichtigt.

Das allgemeine Wohngebiet nach der BauNVO bietet die Möglichkeit Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen **ausnahmsweise** zuzulassen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO. Diese **Nutzungen** werden im allgemeinen Wohngebiet **ausgeschlossen,** weil sie aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen sind.

Eine Lagegunst von **Beherbergungsbetrieben** im Gebiet wird nicht gesehen. Auch die Nutzung des Bereichs durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung ist in dem nun ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet als nicht zielführend zu bezeichnen, weil die Randlage zum Freiraum für sie ungünstig ist.

Tankstellen konzentrieren sich an Hauptverkehrsachsen und Hauptsammelstraßen, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Eine Lagegunst besteht nicht.

Gartenbaubetriebe stehen einer verträglichen Dichte innerstädtischer Lagen entgegen, obwohl sie in Siedlungsrandlagen zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum angesiedelt werden können und dort auch öfters zu finden sind. Allerdings steht ihr Flächenbedarf in keinem Verhältnis zum Nutzen. Konkrete Ansiedlungswünsche bestehen nicht, ganz im Gegensatz zur Wohnbaulandnachfrage.

Der Bebauungsplan begrenzt die **Anzahl der Wohneinheiten** je Einzelhaus und Doppelhaushälfte auf maximal zwei Einheiten im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes. Diese Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude ist für ein Familienwohngebiet typisch.

Im Teilwohngebiet an der Birnbaumallee sieht die städtebauliche Konzeption Mehrfamilienhäuser vor. Die genaue Anzahl kann aufgrund des Angebotsbebauungsplanes nicht genannt werden. Bisher ist ein Einzelgebäude mit mehr als 10 Wohneinheiten im ersten Städtebaulichen Entwurf skizziert (siehe Abbildung 1 auf der Seite 7), aber es könnten auch zwei oder drei Mehrfamilienhäuser[2] entstehen, die in der Summe mehr Wohneinheiten schaffen. Auf eine Begrenzung der Wohneinheiten im Teilwohngebiet an der Birnbaumallee wird daher verzichtet. Um den ruhigen Wohnquartierscharakter zu erhalten, beschränkt der Bebauungsplan die Ausnutzung des Mehrfamilienhausgebietsbereiches insbesondere durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl, die mit der für die angrenzenden Familienhausgrundstücke ebenso identisch ist wie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Der Bereich am Eingang des überplanten Bereiches ist außerdem so gewählt, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf ein Minimum sinken.

Das allgemeine Wohngebiet ist in die **Teilwohngebiete WA 1 bis WA 7** unterteilt. Die Unterscheidung erfolgt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, unterschiedlichen Maßen von baulichen Anlagen inkl. Höhenbezugspunkten, Bauweise und gestalterischen Festsetzungen.

[2] Die geschlossene Bauweise schließt dies nicht aus.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,35 & 0,4

Im Wohngebiet Beckhook pendelt die Grundflächenzahl zwischen 0,35 und 0,4. Dieser Bebauungsplan lässt für die Stadtvillen einen um 0,05 höheren Versiegelungsgrad für Hauptgebäude als für den Hauptwohngebietes dieses Bebauungsplanes zu.

Anzahl der Vollgeschosse (Z): II

Zwingende Anzahl der Vollgeschosse (Z): (II)

Die Anzahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude wird entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Wohngebiet auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Eine Ausnahme bilden die sogenannten Stadtvillen mit Mansard-, Walm- oder Zeltdach. Hier ist eine zwingende zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben, weil die Gebäude in zweigeschossiger Bauweise repräsentativer sind und dem Ansinnen der Stadt Velen, ein hochwertiges Bauen zu etablieren entsprechen.

Geschossflächenzahl (GFZ): (0,5) & (0,7) & (0,8)

Die typischen Sattel- und Krüppelwalmdachhäuser in Ramsdorf sind 1 ½ Geschosshäuser, auch wenn sie per Definition zwei echte Vollgeschosse sind, benötigen sie normalerweise keine Verdoppelung der festgesetzten Grundfläche. Die Geschossfläche von 0,5 bei einem typischen Wohnhaus mit 48° Satteldach und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 ist ausreichend bemessen. Schließlich liegt die zulässige Traufhöhe bei 3,8 m.

Anders sieht dies bei Mehrfamilienhäusern aus, weil bereits aufgrund der zulässigen Dachform das zweite Geschoss optimal ausgenutzt werden kann, wobei es nicht vollumfänglich genutzt werden muss, sodass eine Geschossflächenzahl von 0,7 ausreichend bemessen ist.

Der Bebauungsplan sieht bei den sogenannten Stadtvillen am Beckhook eine zwingende Zweigeschossigkeit vor. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist für Wohngebäude mit Zelt-, Mansard- und Walmdächern eine Geschossflächenzahl von 0,8 notwendig, um die zwingende zweigeschossige Bauvorgabe zu ermöglichen.

Maximale Firsthöhe 12,0 m

Der Bebauungsplan begrenzt lediglich die Firsthöhe der Gebäude. Weitere Gebäudehöhenbegrenzungen ergeben sich aus den landesrechtlichen Gestaltungsvorschriften –siehe Punkt 5.8 auf der Seite 16.

Die Firsthöhe ist nur in den Teilwohnbaugebieten für Mehrfamilienwohnen und für die sogenannten Stadtvillen festgesetzt. Für die Stadtvillen ist eine Höhe von 9,5 m bezogen auf die Höhenlage, die in etwa die geplante Straßenhöhenlage darstellt, ausreichend. Das Mehrfamilienwohnhaus benötigt hingegen eine Höhe von 11,5 m, die ursächlich aus dem First des Pultdaches resultiert.

Der benachbarte Bebauungsplan setzt keine maximale Gebäude- oder Firsthöhe fest. In den anderen Bereichen ist insbesondere eine Dachneigung von einheitlich 48°, eine niedrige Traufhöhe und eine Drempelhöhe zusätzlich vorgegeben, sodass hier auf die Firsthöhenfestsetzung verzichtet werden kann, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Schließlich stehen die genannten zusätzlichen Festsetzungen auch im Kontext mit Sockelhöhe, Dachform und Firstrichtung.

Bestimmung der Bezugspunkte

Die **unteren Bezugspunkte** der Teilwohngebiete orientieren sich an den geplanten Kanaldeckeln der noch zu erstellenden Entwässerungsplanung. Auch wenn sie sich noch in Lage und Höhe leicht ändern können, sind sie eine ausreichende Grundlage für die Festsetzung der unteren Höhenlage zur Berechnung baulicher Anlagen. Die Festsetzung der Höhe bezieht sich auf die im Bebauungsplan genannte Höhenlage, die ihrerseits einen Bezug zu den Normalhöhen (NHN) besitzt, weil die Gebäudehöhenangaben so allgemein verständlicher sind.[3]

Der **obere Bezugspunkt** für die Berechnung der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante.

5.3 Bauweise

Eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ist in den Teilwohnbaugebieten für Familien zulässig. Eine geschlossene Bauweise ist für das Mehrfamilienwohnhausgebiet vorgesehen, um den Bedarf an Ein- und Zweipersonenwohnungen zu entsprechen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die **Baugrenzen** halten einen Abstand zur durchgängigen Erschließungsstraße und am Beckhook von mindestens 3,0 m bis maximal 7,5 m, zur Birnbaumallee 5,0 m ein, um den Bauherren auch bei ungünstig zugeschnittenen Grundstücken attraktive Baumöglichkeiten anzubieten. Einen Abstand von 5,0 m hält die Baugrenze zu dem westlich außerhalb des Plangebietes

[3] Eine Firsthöhe von 9,5 m ist verständlicher als eine Höhe von 60,5 m bezogen auf NHN, weil man dann immer die Geländehöhe in etwa kennen muss.

fließenden Bach ein, um ihn mit seiner Ufervegetation nicht zu tangieren. Ebenso hält die Baugrenze zum östlichen Pflanzstreifen einen Abstand von 5,0 m ein, um die Pflanzungen nicht einzuschränken.

Das Mehrfamilienwohnbaugebiet soll hingegen in seinen Maßen eingeschränkt werden, um keine Konflikte im Wohngebiet zu verursachen. Die Planung sieht vor, die Baufenster abwechselnd zu verbreitern und zu verengen, sodass auch bei einer geschlossenen Bauweise der oder die Baukörper aufgelockert im Straßenraum wahrgenommen werden. Eine einheitliche Raumwand wird so vermieden. Es ergibt sich eher das Bild einer Wohnbebauung mit grenzständigen Garagen im Zwischenraum der Häuser. Auch wenn bei einer anderen Dachform und einer geschlossenen Bauweise ein anderer Eindruck nicht gänzlich zu leugnen ist, kommt es dem gewohnten Stadtbild aber am nächsten.

Die Baugrenzen **im WA 1** dürfen von Lichtschächten und Balkonen überschritten werden, um Belichtungsregelungen für Keller einzuhalten und ausreichende Freizeitwohnbereiche (Balkone) zu berücksichtigen. Die **Baugrenzen** dürfen um **1,0 m** durch **Lichtschächte** überschritten werden. Balkone dürfen die Baugrenze bis maximal **2,0 m** überschreiten.

Die **Abstandsvorschriften** der Bauordnung sind unabhängig zu den Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 3,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Fuß-/Radwege) einhalten. Der Blick auf die Hauptgebäude vom öffentlichen Raum aus wird so durch Garagen und Carports nicht verstellt, wodurch ein sanfter Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum erreicht wird. Eine Abschottung wird so vermieden. Eine Straße, die links und rechts von Garagenseitenwänden eingefasst wird, ist dem Stadtbild abträglich und wird durch die Festsetzung vermieden.

Zum Schutz der Ufervegetation des Baches, der über das Grundstück (Gemarkung Ramsdorf, Flur 11, Flurstück 494) außerhalb des Plangebietes fließt, sind Carports und Garagen in einem Abstand von 3,0 m entfernt zur Flurstücksgrenze 494 (Gemarkung: Ramsdorf, Flur 11, Gewässergrundstück) zu errichten.

Untergeordnete **Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von 12 m² und mehr, die dem Baugebiet dienen, sind in die überbaubare Grundstücksfläche zu integrieren, um die baulichen Anlagen dort zu konzentrieren. Ebenso wie bei den Carports und Garagen soll ein weitgehend unverstellter Blick auf die Hauptgebäude verbleiben. Darüber hinaus sind die Gartenflächenränder

von größeren baulichen Anlagen freizuhalten. Die Gartenfläche zwischen den Einfamilienhäusern und den Mehrpersonenhaus an der Birnbaumallee ist ebenfalls von Nebenanlagen freigehalten.

Von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen nicht betroffen, weil es sich bei ihnen um Einrichtungen handelt, die zwar unter § 14 Abs. 1 BauNVO genannt sind, aber durch diese Festsetzung im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind.

5.6 Straßenverkehrsfläche

Die Birnbaumallee im Norden ist bereits als Baustraße ausgebaut. Der Beckhook im Süden hat den Ausbaustand eines Wirtschaftsweges. Sie werden jeweils auf gesamter Straßengrundstücksbreite festgesetzt, um einen ausreichenden Raum für den erforderlichen Ausbau zu sichern. Die Anwohnerstraße erhält eine Breite von 6,5 m. Sie verbindet die vormals geplanten Stichwege mit Wendeanlagen nun auch für den motorisierten Verkehr. Der Ausbau erfolgt wahrscheinlich als Mischverkehrsfläche, die mit Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum nicht nur Parkraum für den Besucherverkehr schafft, sondern auch den Verkehrsfluss abbremst. Die Festsetzung steht auch der Ausweisung einer Spielstraße grundsätzlich nicht entgegen.

Im öffentlichen Straßenraum sind die Leitungen von Versorgungsträgern in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Diese Ausbauart ist nicht nur dem Stadtbild zuträglich. Sie ist auch gegenüber starken Witterungseinflüssen wesentlich resistenter.

5.7 Pflanzgebot

Zur Gestaltung des Überganges der Wohnbebauung zur landwirtschaftlich geprägten westmünsterländischen Parklandschaft setzt der Bebauungsplan einen 5,0 m breiten Pflanzstreifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen fest. Die Pflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung des Wohngebietscharakters setzt der Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften fest. Die getroffenen Vorschriften lehnen sich an die des angrenzenden Wohngebietes für die Familienwohngebietsbereiche an, um so ein stimmiges harmonisches Stadtbild zu erhalten.

Abbildung 3: Gestaltungsfestsetzungen im angrenzenden B-Plan BO 27, Teil 1

1. Dächer

1.1 ⟷ Hauptfirstrichtung
1.2 48° = max. zulässige Dachneigung mit Abweichung von ± 2°.
1.3 SD = Satteldach oder Krüppelwalmdach; Traufläng. des Krüppelwalms max. 1/2 der Giebelbreite. Dachneigung des Krüppelwalms: 45° ± 2°.
1.4 Dachgauben sind zulässig. Mindsetabstand von der seitlichen Dachkante: 2,00m. Mindestabstand von der Traufe: 1,00m. Dachgauben sind mind. zu 2/3 ihrer Breite mit Fenstern zu versehen.
1.5 Abweichend von 1.3 sind Garagen und Nebenanlagen auch mit einem Flachdach oder einem geneigtem Dach zulässig.
1.6 Dacheindeckung: nur Ziegeldach.

2. Höhen

2.1 SH = max. zulässige Sockelhöhe, gemessen vonfertiger Straßenhöhe an der Grundstücksgrenze bis Fußboden-oberkante Erdgeschoß.
2.2 DH = max. zulässige Drempelhöhe, gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.
2.3 TH = max. zulässige Traufhöhe, gemessen von fertiger Straßenhöhe an der Grundstücksgrenze bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.

3. Garagen und Nebenanlagen, Anbauten

3.1 zulässige Dachformen siehe 1.5.
3.2 Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

4. Grundstückseinfriedigungen

4.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen: nur Kantensteine oder Verblendsteine bis 0,5m Höhe. Hecken bis 0,8m Höhe sowie hölzerne, senkrechte Lattenzäune von 0,5m - 0,7m Höhe zulässig.

5. Solaranlagen

5.1 Solaranlagen sind allgemein zulässig.

(Velen. 1997)

Die **Fristrichtung** sieht eine traufständige Bauweise zu den Straßen vor, wobei die solaren Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt sind. Auf vier Grundstücken im Osten legt der Bebauungsplan die Firstrichtung nicht fest, weil je nachdem ob ein Einzel- oder ein Doppelhaus gebaut wird, die Firstrichtung jeweils anders stehen müsste, um solare Vorteile direkt zu nutzen. Die Beschränkung auf eine Hausform ist dort nicht vorgesehen, sodass auf eine Gestaltungsvorgabe in dem Bereich verzichtet wird. Bei **Zeltdächern** ist bei dem quadratischen Grundriss eine Wandkante als richtungsgebend anzunehmen, d.h. die Wand muss in Firstrichtung stehen.

Die unteren Bezugspunkte der folgenden Höhen werden neu definiert - siehe Punkt 5.2 auf der Seite 13.

Die **maximale Sockelhöhe** wird wie im benachbarten Wohngebiet auf 0,5 m begrenzt.

Die **maximale Drempelhöhe** von 0,75 wird ebenfalls vom angrenzenden Wohngebietsbebauungsplan übernommen. Sie gilt allerdings nicht für den Stadtvillen- und den Mehrfamilienhaus-

bereich. Mit der Drempelhöhe werden allgemein zwei Ziele verfolgt. Erstens wird die Gebäudehöhe in Kombination mit anderen Festsetzungen begrenzt und zweitens soll sich das oberste Geschoss im Dachgeschoss befinden.[4] Die Häuser sind in beiden Bereichen bereits durch die Fristhöhe eingeschränkt. Gerade bei Stadtvillen ist die erkennbare zweigeschossige Bauweise, die zwingend festgesetzt ist, notwendig. Bei den Mehrfamilienhäusern soll ebenfalls die zweigeschossige Bauweise erkennbar bleiben, daher ist in beiden Bereichen keine Drempelhöhe festgesetzt wird.

Für die Drempelhöhe ist ein eindeutiger oberer und unterer Bezugspunkt zu definieren.

Die **maximale Traufhöhe** von 3,8 m ist ebenfalls dem angrenzenden Bebauungsplan entnommen. Sie ist ebenfalls wie bei der Drempelhöhe nur im Familienwohnhausgebiet festgesetzt. Die Stadtvillen- und der Mehrfamilienhausbereich sind aus den bereits genannten Gründen ausgenommen.

Dachform und **Dachneigung** sind im Familienwohnhausbereich entsprechend dem angrenzenden Wohngebiet auf 48° mit zulässigem Sattel- und Krüppelwalmdach zulässig (WA 2, WA 5 und WA 6). Die sogenannten Stadtvillen haben Mansard-, Walm- oder Zeltdächer (WA 3, 4 und 7). Ihre Dachneigung ist wesentlich geringer und liegt zwischen 20° bis 35°. Im Mehrfamilienwohnhausgebiet (WA 1) wird keine Dachneigung und Dachform vorgegeben.

Gestaltungsvorgaben für die **Dacheindeckung** (Ziegeldach) und **Dachgaubenabstände** sind nur für Sattel- und Krüppelwalmdächer vorgesehen.

Die Vorgaben zu den **Einfriedungen** entsprechen denen des angrenzenden Wohngebietes.

Von einer **einheitlichen Fassadengestaltung** wird besonders im Mehrfamilienwohnhausbereich an der Birnbaumallee Abstand genommen. Den Bauherren bleibt es bei geschlossener Bauweise überlassen durch die Verwendung verschiedener Materialien den Baukörper zusätzlich aufzulockern und einen massiven Eindruck zu vermeiden.

6 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung – siehe Anlage 1. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, verwiesen.

[4] Hierzu bedarf es aber noch weiterer Festsetzungseinschränkungen z. B. Traufhöhenbegrenzung.

6.1 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes „Beckhook“, Teil 3 ist bereits erfolgt. Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen. *„Der Biotopflächenverlust durch Versiegelung ist durch die im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes BO 27 „Beckhook“, Teil 3 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der zusätzliche überschlägig geringfügige Biotopflächenverlust wird daher nicht als erheblich eingestuft.“* (Ökon 2016A. S. 23)

6.2 Artenschutz

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“ vor. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass wenn die Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. August bis 14. März erfolgt artenschutzrechtliche Konflikte und somit eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind (vgl. Ökon. 2016B. S. 15).

Außerhalb des Zeitraumes ist eine Baufeldräumung ausschließlich mit fachkundlicher ökologischer Begleitung zulässig. Vorhandene Brutvorkommen sollen erkannt werden und notwendige Maßnahmen sicherstellen, dass die Bauarbeiten nicht den Bruterfolg gefährden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind nicht gegeben, sodass nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen sind.

7 Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Emissionen

Vom Wohngebiet gehen allgemein keine unverträglichen Emissionen aus. Der Anwohnerwohngebietsverkehr wird ebenso als verträglich angesehen wie etwaige Gerüche von Küchenabluftanlagen. Lichtemissionen auf den Freiraum werden durch das Pflanzgebot gemindert.

7.1.2 Immissionen

Das Wohngebiet ist von Wohnbaugrundstücken im Norden und Westen eingefasst, von denen keine unverträglichen Emissionen zu erwarten sind. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Geruchseinwirkungen von landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen wirken auf das Plangebiet ein. Ebenso sind Schalleinwirkungen z. B. durch Trocknungsanlagen, Elevatoren, Erntemaschinen zu erwarten. Allerdings werden die landwirtschaftlichen Betriebsstätten, deren nächstgelegene der Hof Schulze-Selting ist, schon bereits durch das vorhandene nördliche Baugebiet eingeschränkt, sodass die Ausweisung dieses Wohngebietes zu keiner zusätzlichen Erschwernis in der landwirtschaftlichen Hofentwicklung führen wird.

Stäube von trockenen vegetationslosen Ackerflächen sind temporär nicht auszuschließen. Der Pflanzstreifen zu den östlich gelegenen Flächen mindert etwaige Einträge. Zudem weht die Hauptwindrichtung Südwest die Stäube von Wohngebiet zumeist weg. Die vegetationslose Zeit ist außerdem nicht im Sinne der Landwirte, sodass diese Ereignisse selten zu erwarten sind.

Lichteinwirkungen vom öffentlichen Straßenraum sind aufgrund des Straßenverlaufes und des Walles nicht zu erwarten.

7.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen und deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die derzeitige ackerbauliche Nutzung lässt auf keine Verunreinigungen schließen.

„Nach der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg ist in dem von Ihnen angesprochenen Gebiet „Beckhook Teil 4“ nicht mit Kampfmitteln zu rechnen.“ (Velen. 2016)

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem direkten Umfeld befinden sich abgesehen von einem Bodendenkmal keine weiteren Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des **Denkmal**schutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen. Das nächste Baudenkmal mit der katholischen Pfarrkirche St. Walburga steht ca. 540 m (Luftlinie) westlich des Plangebietes (vgl. Kreis Borken. 2016).

Fern- und Blickbeziehungen von Denkmälern und Denkmalbereichen sind durch die Planung nicht betroffen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen führt zum Plangebiet aus:
„im nordöstlichen Bereich des Planungsareals wurden 1904 beim Abtragen eines Hügels archäologische Funde in Form von Knochenresten, Steinen und Keramik gemacht. Weiterhin wurden in den 8Oer Jahren im Planungsareal steinzeitliche Funde entdeckt. Luftbilder zeigen im Planungsareal Verfärbungen, die auf vorgeschichtliche Grabhügel hindeuten.

Somit muss das Areal zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW gewertet werden. Damit stehen der Planung zunächst Gründe des Denkmalschutzes entgegen, der Planung könnte nicht zugestimmt werden.

Allerdings sind Ausdehnung und Erhaltung des Bodendenkmals zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit abschließender Sicherheit festzustellen.

Die LWL-Archäologie für Westfalen hält es daher für erforderlich, diese Fragen mit einer archäologischen Voruntersuchung zu klären. Die LWL-Archäologie für Westfalen könnte diese Voruntersuchung für die Gemeinde Velen durchführen, sofern die Finanzierung gem. § 29 DSChG NW gesichert ist. Erst danach kann eine abschließende Stellungnahme zu der 0 g. Planung abgegeben werden.“ (LWL-Arch .2017. S. 1)

Orientierende Grabungen sind bereits beauftragt und finden zurzeit statt. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Ein allgemeiner Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf den privaten Grundstücken durch die Bauherren. Im öffentlichen Raum sichert die Stadt Velen zusammen mit den Ver- und Entsorgern die Erschließung.

9 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung dieses Bauleitverfahrens ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen-anteil
allgemeines Wohngebiet	13.198 m²	79,4 %		
davon Pflanzgebot			728m²	4,4 %
Straßenverkehrsfläche	3.423 m²	20,6 %		
Plangebiet	16.621 m²	100,0 %		

(eigene Zusammenstellung)

10 Quellenverzeichnis

KREIS BORKEN (2017) Gemeinsames Schreiben zum Bebauungsplan Nr. BO 27 - teil 4 - Beckhook/südlich Birnbaumallee“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.01.2017

KREIS BORKEN (2016) Geodatenatlas des Kreises Borken. URL: https://maps.kreis-borken.de/atlasfx_bildungskreis/js/index.html?mapId=324&mobileMode=desktop#base-map=0&scale=250000&centerX=358576.9042192842&centerY=5762017.488481729. Zugriff: November. 2016

LWL-Arch (2017) Schreiben zur öffentlichen Auslegung. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster. 11.01.2017. Münster

ÖKON (2016A) Umweltbericht zum Bebauungsplan BO 27 - Teil 4 - „Beckhook/südlich Birnbaumallee“ der Stadt Velen. Entwurf. Stand: 13.03.2017. Bearbeitung: Ökon GmbH Münster.

ÖKON (2016B) Artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauung von Teil 4 des Bebauungsplans BO 27 „Beckhook“ in Velen, Einrichtung eines Wohngebietes. Stand. 15. Juni. 2016. Bearbeitung: Ökon GmbH Münster.

RWW (2016) Schreiben der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH Schreiben 11.02.2016. Mülheim an der Ruhr

VELEN (2016) Luftbildauswertung Bearbeitung: Stadt Velen. Ordnungsamt, E-Mail 21.11.2016

VELEN (1997) Bebauungsplan BO 27 „Beckhook“

Aufgestellt: Borken, Stand: Mai 2017

Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Velen

Dagmar Jeske
Bürgermeisterin Stadt Velen

SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

II. Anhang