

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2020/158
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	19.05.2020
Bebauungsplan BO 4 (Hawerkämpe), 3. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Hilvert, Markus	
Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Gremium
	17.06.2020	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

An der Hawerkämpe in Borken hat die Wohnbau Westmünsterland eG zwölf Mehrfamilienhäuser, deren Substanz einen Erhalt sowohl wirtschaftlich als auch architektonisch nicht rechtfertigen würde. Die Wohnbau hat daher zur Entwicklung der Fläche der Grundstücke einen nichtoffenen Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros Verwohlt | Ramsel Architekten, Emsdetten (2017 noch Verwohlt Architekten) wurde am 22.11.2017 im Umwelt- und Planungsausschuss vorgestellt.

Um den Siegerentwurf realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes BO 4 (Hawerkämpe) erforderlich. Die Wohnbau hat am 27.11.2017 einen entsprechenden Änderungsantrag gestellt. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche nach zu nutzende Fläche handelt, und die weiteren Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt werden, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt bzw. geändert werden. Dabei kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen werden.

Die in der o. g. Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses bereits angesprochene Anpassung des Bebauungsplanes umfasst dabei folgende Änderungspunkte:

- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von zwingend zwei auf zwei bis drei und für den Bereich gegenüber der Schule an der Hawerkämpe auf drei bis vier Vollgeschosse
- Erhöhung der zulässigen versiegelten Fläche von 0,6 auf 0,75 für einen untergeordneten Bereich
- Anpassung der überbaubaren Flächen
- Neuplatzierung eines öffentlichen Spielplatzes
- Neufestsetzung Trauf- und Firshöhen statt einer Drempehöhe

Mit der Verschiebung des Spielplatzes ist die rückwärtige Baugrenze der nördlich der Letterhausstraße gelegenen Grundstücke ebenfalls anzupassen. Hier ergibt sich die Möglichkeit, den Verlauf der vorderen Baugrenze durchgängig auf 3 m parallel zur Verkehrsfläche zu ändern und somit die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verträglich zu erhöhen.

Außerdem werden für den Änderungsbereich die ökologischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die zuletzt auch beim Schmeing-Gelände (Bebauungsplan WE 8c) und bei der „Neuen Mitte Burlo“ (Bebauungsplan BU 2, 2. Änderung) Einzug genommen haben. Damit wird dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses zu ökologisch orientierten Festsetzungen vom 28.05.2019 (siehe **V 2019/130**) entsprochen.

Entscheidungsalternative/n:

Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs kann nicht realisiert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das eigentlichen Planverfahren wird durch die Ressourcen der Stadtverwaltung Borken geleistet. Kosten für externe Gutachter (Artenschutz) belaufen sich auf ca. 5.000 Euro (brutto).

Klimafolgenabschätzung:

Die vorhandenen Gebäude der Wohnbau Westmünsterland eG entsprechen nicht mehr den Anforderungen an die aktuellen Baustandards – insbesondere in der energetischen Hinsicht. Die Neubebauung erfolgt unter Beachtung des aktuellen Stands der Technik, so dass hier von einem deutlich geringeren Primärenergiebedarf und somit von niedrigeren CO₂-Emissionen auszugehen ist.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind mehrere Bäume zu fällen. Durch die Aufnahme der ökologischen Festsetzung erfolgt eine Verpflichtung, je angefangene 400 m² einen hochstämmigen heimischen Baum zu pflanzen. Somit erfolgt auch durch diese Festsetzung ein adäquater Ausgleich.

Auch die übrigen ökologischen Festsetzungen haben eine positive klimatische Wirkung. Dabei sind insbesondere der Ausschluss von Steingärten und die Begrünung von Flachdächern der Garagen und Carports zu nennen.

Beschlussvorschlag:

Es wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich (Gemarkung Borken, Flur 2, Flurstücke 40, 41, 42, 206, 207, 208, 209, 211, 217, 218, 219, 220, 221, 323, 324, 325, 466, 492, 865 (tlw.), 887 (tlw.), 951, 952, 955, 956, 965, 966, 967, 987 (tlw.), 1079 und 1080 (tlw.) (Katasterstand: Januar 2020) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen, bzw. zu ändern (2. Änderung).

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird somit abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die nächsten erforderlichen planungsrechtlichen Schritte, d. h. den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB), i.V.m § 13 a BauGB durchzuführen.

Anlage:

Anlage 1: Bebauungsplan BO 4 (Hawerkämpe), 3. Änderung (1 S.)

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan BO 4, 3. Änderung (17 S.)

Anlage 3: Artenschutzvorprüfung, (18 S.)

Anlage 4: Vertiefende Artenschutzprüfung (32 S.)

Anlage 5: Ergänzende Stellungnahme (1 S.)