

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2004/049
	Status:	öffentlich
TOP: 6	AZ:	
	Datum:	31.03.2004
BO 65 "Weseler Straße", 4. Änderung: Beschluss zur Änderung und Offenlegung gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Frau Bischoff	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	28.04.2004	Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

Das von der Änderung betroffene Areal (Gemarkung Borken, Flur 1, Parzelle 2513 tlw.) ist eine Teilfläche der ursprünglich für die Solarsiedlung vorgesehenen Grundstückszeile am Tempelmannsweg. Der städtebauliche Entwurf für die Solarsiedlung sah seinerzeit 8 Doppelhaushälften und 18 Reihenhäuser vor. Die Siedlung hat kaum Bauinteressenten angesprochen und konnte nicht realisiert werden. Um eine Weiterentwicklung des Quartiers zu ermöglichen wurde vom bisher zwingend vorgegebenen Planungsziel einer solarunterstützten Bebauungskonzeption Abstand genommen.

Nördlich vom Kindergarten sind bereits zwei Hausgruppen entstanden. Nunmehr gibt es einen Interessenten, der abschnittsweise auf der Fläche westlich des Kindergartens drei Hausgruppen à vier Reihenhäuser errichten möchte. Der Bebauungsplan weist auf dieser Fläche entsprechend dem damaligen städtebaulichen Konzept vier Baufelder aus, auf denen nur Doppelhäuser zulässig sind.

Um das städtebaulich durchaus interessante Vorhaben des potentiellen Käufers realisieren zu können, ist daher eine Änderung der Bauweise von „Doppelhäuser“ auf „Hausgruppen“ erforderlich. Eine angemessene Verdichtung wird durch die gleichzeitige Reduzierung der überbaubaren Fläche von vier auf drei Baufelder gewährleistet. Zur Optimierung der Ausrichtung sind die Baufelder weiterhin fächerförmig angeordnet. Die Baugrenzen sind zwar relativ eng bemessen und geben somit die grobe Gliederung der Bebauung vor, bieten aber dennoch ausreichend Gestaltungsspielräume zur Anordnung der Gebäuderiegel.

Die Reihenhäuser sollen ebenso wie die bereits errichteten Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Die Dächer sollen als Pultdach ausgeführt werden. Um die Staffelgeschosse mit ihrem sehr hohen Flachdachanteil planungsrechtlich abzusichern, wird in den Gestaltungsvorschriften der Passus ergänzt, dass ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden können, sofern es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt. Zudem werden die Gestaltungsvorschriften dem aktuellen Stand angepasst.

Gegen die Änderungen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden im Rahmen der 2. Änderung speziell auf den Entwurf der Solarsiedlung zugeschnitten. Die vorliegende Planung nimmt das Konzept der fächerförmigen Anordnung der Gebäuderiegel auf, so dass das Planungsziel gewährleistet bleibt.

Durch die zuvor genannten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Wir schlagen Ihnen daher die unmittelbare Aufstellung und Offenlegung vor.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes BO 65 „Weseler Straße“ mit Begründung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung aufgestellt.

Außerdem wird beschlossen, den Plan und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:

Anlage 01 - Begründung.doc (3 Seiten)

Anlage 02 - Bebauungsplan (1 Seite)

Anlage 03 - Lageplan (1 Seite)

Anlage 04 - Isometrie (1 Seite)