

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2004/050
	Status:	öffentlich
TOP: 7	AZ:	
	Datum:	01.04.2004
Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BU 2 "An der Evangelischen Kirche", Vereinfachte Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Frau Bischoff	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	28.04.2004	Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss
	12.05.2004	Rat der Stadt Borken

Erläuterung:

Der Ortsteil Borkenwirthe-Burlo mit etwa 3.500 Einwohnern wird von der Hausarztpraxis Drs. Darui an der Waldstraße versorgt. Aufgrund einer kontinuierlichen Zunahme an Patienten besteht der Bedarf an größere Praxisräume. Die derzeitigen Räumlichkeiten sind sehr beengt, so dass eine Entwicklung am alten Standort nicht mehr möglich ist. Die Eheleute Darui planen daher den Neubau einer Arztpraxis mit Wohnhaus (Vorentwurf s. Anlage).

Die Stadt Borken beabsichtigt den Eheleuten Darui zu diesem Zweck das Grundstück Ecke Dunkerstraße/ Oblatenstraße zu veräußern (Gemarkung Borkenwirthe, Flur 5, Flurstücke 852 und 543 tlw.). Der Bebauungsplan weist die Parzellen 543 und 852 als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, aus. Die Feuerwehr benötigt jedoch nicht mehr sämtliche im Bebauungsplan dargestellten Flächen. Der Bereich westlich des Gerätehauses soll daher entsprechend der bestehenden Nachbarbebauung und der geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich Oblatenstraße als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Zulässig sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Dachneigung, Dachform und Firstrichtung haben sich der Nachbarbebauung anzupassen. Das geplante Bauvorhaben lehnt sich an die Bauweise des Feuerwehrhauses an und fügt sich somit in das Straßenbild der Dunkerstraße ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig bemessen, so dass vielfältige Möglichkeiten zur Grundstücksausnutzung gegeben sind. Zur Freihaltung der Anfahrtsicht wird gemäß der RAS ein Sichtdreieck von 5 m auf 70 m in den

Bebauungsplan eingetragen. Dieses Sichtdreieck ist von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Gemäß § 13 BauGB wurde im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens den betroffenen Nachbarn sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von der Änderung betroffen sind die Grundstücke Dunkerstraße 11-13 und 14-18, Oblatenstraße 40 und die landwirtschaftlich genutzte Parzelle 856. Zu den Belangen der südöstlich angrenzenden Kreisstraße wurde der Betrieb Straßen, Gebäudewirtschaft und Grünflächen des Kreises Borken gehört. Zudem wurden aufgrund der Nähe zur Landwirtschaft die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe und das Staatliche Umweltamt Herten beteiligt.

Folgende eingegangene Anregungen bedürfen einer entsprechenden Beschlussfassung.

Anregungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange	Erläuterungen und Beschlussempfehlungen der Verwaltung
<p>Kreis Borken, Betrieb 81 - Straßen, Gebäudewirtschaft und Grünflächen, Stellungnahme vom 23.03.2004: Gegen die vereinfachte Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch kann der im Lageplan dargestellten Parkplatzanlage so nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Kreises ist für die Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant. Die Anordnung der Stellplätze wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Belangen des Straßenbaulastträgers abgestimmt.</p> <p>Zur Erschließung der Stellplätze ist eine zentrale Zu- und Abfahrt vorgesehen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme des Kreises Borken wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung beachtet.</p>

Anregungen von privater Seite	Erläuterungen und Beschlussempfehlungen der Verwaltung
<p>Herr Josef Hellenkamp, Dunkerstraße 18, Stellungnahme vom 19.03.2004: Herr Hellenkamp teilte telefonisch mit, dass er Bedenken hat, dass die 6 vorgesehenen Stellplätze für die Arztpraxis nicht ausreichen, da bei der derzeitigen Praxis in der Waldstraße immer sehr viele Fahrzeuge stehen. Ein Parken auf der Dunkerstraße würde auf der verhältnismäßig schmalen Straße Stau verursachen. Die Straße hat viel Durchgangsverkehr und wird stark von Schulbussen und LKWs befahren.</p> <p>Um zu vermeiden, dass die Autos auf der Dunkerstraße parken, regt er an, zusätzlich auf dem Grünstreifen entlang der</p>	<p>Der Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Der überarbeitete Entwurf sieht bereits zusätzliche Stellplätze vor, welche von der Oblatenstraße erschlossen werden.</p> <p>Zudem gibt es im näheren Umfeld mehrere öffentliche Stellplätze, auf die die Patienten der Arztpraxis bei Bedarf ausweichen können (Parkbuchten an der Oblatenstraße und dem südwestlichen Teil der Dunkerstraße, Parkplätze an der Evangelischen Kirche).</p>

<p>Dunkerstraße Parkbuchten anzulegen (wie Streckenabschnitt zwischen Borkener Straße und Oblatenstraße).</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme des Herrn Hellenkamp wird zur Kenntnis genommen. Über das Anlegen zusätzlicher öffentlicher Stellplätze ist bei nachgewiesenem Bedarf zu entscheiden.</p>
<p>Herr Volker Kallweit, Eigentümer Dunkerstraße 14, Stellungnahme vom 01.04.2004: Herr Kallweit teilte telefonisch mit, dass er gegen die Änderung des Bebauungsplanes BU 2 grundsätzlich keine Bedenken hat.</p> <p>Er regt allerdings an, die Parksituation näher zu beleuchten, da bei der Arztpraxis in der Waldstraße häufig bis zu 20 Autos stehen (Angestellte + Patienten). Seinerseits bestehen Bedenken, dass die Patienten auf der Dunkerstraße parken und es bedingt durch den hohen Anteil an Schwerlastverkehr (mehrere Speditionen im angrenzenden Gewerbegebiet) zu Staus und ggf. zu Verkehrsunfällen kommen könnte. Eine weitere Gefahr ist seiner Meinung nach, dass die Patienten auf dem Feuerwehrgelände parken, so dass im Falle eines Einsatzes keine freien Parkplätze für die Feuerwehrleute zur Verfügung ständen und langfristig auf Kosten der Bürger ein Rolltor installiert werden müsste.</p> <p>Die Patienten könnten auf dem Gelände der Evangelischen Kirche parken, nur ist zu erwarten, dass den meisten der Weg zur Praxis zu weit wäre.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme des Herrn Kallweit wird zur Kenntnis genommen, (s. o.).</p>

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Grundstück noch als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, dar und soll im Rahmen der zur Zeit im Verfahren befindlichen 22. Änderung angepasst werden. Für oben genannte Fläche ist darin die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Borken hat am 18.03.2004 den Verkauf des ca. 950 m² großen Grundstückes beschlossen. Der Kaufvertrag soll beurkundet werden, wenn und sobald der Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss die für die Errichtung des Wohn- und Praxisgebäudes erforderliche Änderung des Bebauungsplanes beschlossen hat.

Beschlussvorschlag:

Dem Rat der Stadt Borken wird empfohlen zu beschließen:

a.) Beschlüsse zu den Anregungen Träger öffentlicher Belange/ Privater:

1.) Kreis Borken, Betrieb 81 - Straßen, Gebäudewirtschaft und Grünflächen, Stellungnahme vom 23.03.2004:

Die Stellungnahme des Kreises Borken wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung beachtet.

2.) Herr Josef Hellenkamp, Dunkerstraße 18, Stellungnahme vom 19.03.2004 sowie Herr Volker Kallweit, Eigentümer Dunkerstraße 14, Stellungnahme vom 01.04.2004:

Die Stellungnahmen der Herren Hellenkamp und Kallweit werden zur Kenntnis genommen. Über das Anlegen zusätzlicher öffentlicher Stellplätze ist bei nachgewiesenem Bedarf zu entscheiden.

b.) Beschlüsse zum Verfahren

Der Bebauungsplan BU 2 „An der Evangelischen Kirche“ wird auf Grundlage der Bauzeichnungen des Antragstellers (siehe Anlage) entsprechend dem Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BU 2 geändert.

Es wird festgestellt, dass durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes BU 2 „An der Evangelischen Kirche“ nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Borken beschließt aufgrund der §§ 10 und 13 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der GO NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes BU 2 „An der Evangelischen Kirche“ als Satzung.

Anlagen:

Anlage 01 - Deckblatt zur 1. Änderung (1 Seite)

Anlage 02 - Lageplan (1 Seite)

Anlage 03 - Ansichten (1 Seite)