

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2009/201
<b>TOP:</b>	<b>Status:</b>	öffentlich
	<b>Datum:</b>	07.10.09
<b>Bebauungsplan BO 32 (Vennehof), Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung - Neubebauung des Bereiches zwischen Butenwall und an der alten Windmühle (ehem. Kolping- bzw. Jugendhaus)</b>		
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Herr Dahlhaus	
<b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungsdatum Gremium	
	11.11.2009	
	Umwelt- und Planungsausschuss	

**Erläuterung:**

Nach der aufgegebenen Nutzung des Jugendhauses möchte der neue Grundstückseigentümer für das Grundstück zwischen Butenwall und der Straße „An der alten Windmühle“ eine gänzlich neue Bebauung realisieren.

Anstelle des ehemaligen „Kolpinghauses“ soll ein zweischiffiges Wohn- und Geschäftshaus in III- bzw. IV-geschossiger Bauweise inklusive einer Tiefgarage errichtet werden.

Die Längsfassade des viergeschossigen Gebäudeteils zur Straße „An der alten Windmühle“ soll mit einem einseitigen Mansarddach (abgeschrägt im 2. und 3. Obergeschoss) errichtet werden. Für den dreigeschossigen Gebäudeteil entlang des „Butenwall“ ist ein Flachdach vorgesehen.

Der Zwischenteil soll als eingeschossiger Flachdachbau errichtet werden.

Im Rahmen der Sitzung wird das Architekturbüro Kampshoff die Planungen im Detail vorstellen und Fragen beantworten. Vorab sind dieser Vorlage Planzeichnungen und Ansichten des Vorhabens beigelegt (vgl. **Anlage 01**).

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Bebauungsplanes BO 32 (Vennehof) erforderlich (vgl. **Anlage 02**). Analog zu den im Rahmen der Sitzung vorzustellenden Planentwürfen soll der Bebauungsplan hinsichtlich der Geschossigkeit und der überbaubaren Flächen angepasst werden.

Weiterhin wird für die Realisierung des Bauvorhabens eine ca. 60 qm umfassende Fläche des vorgelagerten und derzeit bis zu 7,00 m breiten öffentlichen Fußgängerbereichs am Butenwall benötigt (Gemarkung Borken, Flur 6, Parzelle 517). Der dann verbleibende Fuß- und Radweg erfüllt mit einem Querschnitt von ca. 4,50 m nach Aussage der zuständigen Fachabteilung im Hause die örtlichen Anforderungen für den Fuß- und Radverkehr.

Außer diesen, den konkreten Änderungsbereich betreffenden Festsetzungen, soll der Bebauungsplan in seiner Gänze auch an die Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken angepasst werden. Diese Anpassung kann sich nach Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter auf die ergänzende Festsetzung beschränken, dass das Plangebiet im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Borken liegt und somit keine Einschränkungen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und des Sortiments bestehen.

Da mit dem Vorhaben denkmalpflegerische Belange verbunden sind – die Baudenkmäler „Windmühlenturm“, „Wohn- und Geschäftshaus An der alten Windmühle 1“ und Reste der Stadtbefestigung liegen im unmittelbaren Umfeld – sind vom Architekturbüro Kampshoff vorab Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalbehörde durchgeführt worden. Die Denkmalbehörde hat zwischenzeitlich eine mündliche Zustimmung für die Planungen in Aussicht gestellt.

Der Eigentümer ist an einem zügigen Baubeginn (1. Quartal 2010) sehr interessiert. Er würde daher einen möglichst frühzeitigen Beginn des Änderungsverfahrens sehr begrüßen.

Die Verwaltung empfiehlt folgerichtig, die erforderlichen Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes BO 32 (Vennehof), 3. Änderung, kurzfristig einzuleiten, sofern o. g. Entwurf im Ausschuss Zustimmung findet.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, schlägt die Verwaltung die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vor.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das im Rahmen der Sitzung vorgestellte Baukonzept für den Bereich zwischen „Butenwall“ und „An der alten Windmühle“ (Gemarkung Borken, Flur 6, Parzellen 517 tlw., 519 und 1203) wird vom Ausschuss gebilligt.

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.12.2006 (BGBl. Jahrgang 2006 Teil 1 Nr. 64 vom 27.12.2006, in der zur Zeit geltenden Fassung) die 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 32 (Vennehof) aufzustellen.

Die Änderung erfolgt im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB, so dass beschlossen wird, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) bzw. 4(2) BauGB durchzuführen.

#### **Anlagen:**

Anlage 01 - BV\_Rehms\_091020-2 (8 Seiten)

Anlage 02 - Ausschnitte BPlan\_ Bestand\_Planung (2 Seiten)