

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2013/022
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	28.01.13
Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes HO 3 (Pröbsting), 5. Änderung, Schaffung von Baurecht für ein Grundstück Ecke Bocholter Straße/ Dirkshof in Hoxfeld		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Frau Katja Zayko	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	13.03.2013	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Mit Datum vom 7. November 2012 reicht Herr Looschelders einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes HO 3 (Pröbsting) ein (vgl. **Anlage 01**). Herr Looschelders ist Eigentümer des Eckgrundstückes Bocholter Straße/ Dirkshof im südwestlichen Eckbereich des Campingplatzes Hoxfeld.

Während auf dem östlichen Teil des Grundstückes (Flurstück 263, Dirkshof 11) bereits ein Wohngebäude Bestandsschutz genießt und im Bebauungsplan entsprechend gesichert ist, wird nun beantragt, auch für die westliche Grundstückshälfte (ca. 1.700 qm) Baurecht für zwei frei stehende Häuser bzw. zwei Doppelhaushälften zu schaffen.

Der aktuelle Bebauungsplan mit Stand der 4. Änderung aus dem Jahre 1983 sieht für diesen Grundstücksteil „Allgemeines Wohngebiet“, allerdings keine überbaubare Fläche vor. Eine Erschließung des Grundstückes ist über die Straße „Dirkshof“ gegeben.

Von einer Ausweitung der überbaubaren Fläche direkt an der Bocholter Straße wurde bislang aus straßenrechtlichen Gründen (20 m-Abstand zu einer Bundesstraße, Anbauverbotszone) bzw. aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) abgesehen. Mit der Inbetriebnahme der B 67n und der Zurückstufung der Bocholter Straße zur Landesstraße 581 kann hier nun ein Planungsspielraum bestehen, sofern der nach wie vor absehbar erforderliche Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm) vom Grundstückseigentümer gewährleistet wird. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

Eine Einfügung der beantragten Bebauung in die nähere Umgebung ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der sich westlich anschließenden Wohnbebauung an den Straßen „Dirkshof“ und „Pröbstinger Busch“ grundsätzlich gegeben.

Bereits 1995 wurde zwischen Herrn Looschelders und der Stadt Borken ein Flächentausch vereinbart: Am südlichen Ende der Straße „Dirkshof“ musste u. a. für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit eingerichtet werden. Die dazu erforderlichen Flächen am Westrand des Grundstücks erhielt die Stadt Borken. Im Gegenzug dazu erhielt Herr Looschelders einen Teil der nordöstlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (s. **Anlage 2**).

Eine Anpassung des zwischenzeitlich umgesetzten Flächentausches in den Bebauungsplan erfolgte noch nicht und könnte entsprechend in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Antrag des Herrn Looschelders stattgegeben werden - allerdings unter der Voraussetzung, dass Herr Looschelders sämtliche Kosten für Gutachten und die sich daraus ergebenden künftigen Maßnahmen, (z.B. Lärmschutz oder Anpassung der Verkehrsflächen) selbst trägt. Diese Kostenübernahme soll mit Herrn Looscheldes abgestimmt werden, sobald ein positives Votum des Planungsausschusses vorliegt.

Entscheidungsalternative/n:

Der Antrag des Herrn Looschelders wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für externe Gutachten und für sämtliche erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Planung (z. B. Lärmschutzmaßnahmen oder Anpassung der Verkehrsflächen) trägt der Antragsteller.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Borken.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag des Herrn Looschelders vom 07.11.2012 wird entsprochen. Es wird beschlossen, das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan HO 3 (Pröbsting), (5. Änderung) einzuleiten.

Der Antragsteller hat die Kosten für erforderliche externe Gutachten zu übernehmen bzw. beschafft selbst die erforderlichen Gutachten und trägt die Kosten sämtlicher Maßnahmen zur Umsetzung der Planung (z. B. aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen oder Anpassung der Verkehrsflächen).

Anlage 01 - Antrag zur Änderung des B-Planes, 3 S.

Anlage 02- Auszug BPlan HO 3 1 Seite