

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2014/069
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	04.03.14
Bauvorhaben der WohnBau Westmünsterland eG im Bereich der Burloer Straße, Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes BO 27 (An der Femeiche), 1. Änderung		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Martin Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	19.03.2014	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Mit Datum vom 27.02.2014 stellt die WohnBau Westmünsterland eG einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes BO 27 (An der Femeiche).

Der Antrag hat folgenden Hintergrund:

Nachdem die WohnBau in der Vergangenheit die Liegenschaften Burloer Straße 39 bis 49 erworben hatte, ist nach dem Abriss von vier Gebäuden eine Neubebauung des Bereiches zwischen Burloer Straße und den Straße „Bullenkämpe“ sowie „An der Femeiche“ vorgesehen. Wie der **Anlage 01** zu entnehmen ist, sollen auf dem ca. 4.700 qm großen Grundstück dann insgesamt sechs neue Gebäude errichtet werden.

Der zugrunde zu legende Bebauungsplan BO 27 (An der Femeiche) wurde bereits 1972 von der Bezirksregierung genehmigt. Für den betroffenen Bereich ist eine umlaufende Baugrenze festgesetzt (Abstand zur Burloer Straße 5,00 m, zur Straße „An der Femeiche“ 3,00 m), d. h., dass der vorhandene Bebauungsplan bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung schafft. Weiterhin sind Einzel- und Doppelhäuser, eine zwingende Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt.

Die WohnBau beabsichtigt, insgesamt sechs quaderförmige Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Flachdach zu errichten (vgl. **Anlage 02**). Vier Gebäude sollen entlang der Burloer Straße und zwei im rückwärtigen Bereich errichtet werden. Pro Gebäude sind acht Wohnungen mit unterschiedlichen Größen vorgesehen. Die nachzuweisenden Stellplätze sollen in einer von der Burloer Straße aus zu erreichenden

Tiefgarage untergebracht werden. Darüber hinaus sind oberirdisch weitere Stellplätze vorgesehen, die ebenfalls zur Burloer Straße angeordnet sind.

Mit der Nachnutzung soll die Ausnutzbarkeit des Grundstücks erhöht werden. Eine Nachnutzung und -verdichtung im Sinne einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile ist auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes bereits möglich. Dies entspricht ebenfalls der aktuellen Ausrichtung der Gesetzesgrundlage (BauGB und BauNVO), mit der die Innenentwicklung gestärkt werden soll.

Eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Gebäude ist auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes wegen der Geschossigkeit und der Dachform derzeit allerdings nicht gegeben.

Eine Verdichtung in dieser stadtkernnahen Lage wird von Seiten der Verwaltung begrüßt. Vorab ist eine alternative Bebauungsmöglichkeit diskutiert worden: Grundsätzlich ist an dieser Stelle aber auch eine regionaltypische Bebauung in zweigeschossiger traditioneller Bauweise mit einem Satteldach denkbar. Diese Variante ist darüber hinaus bebauungsplankonform.

Die WohnBau Westmünsterland eG hat auf der Grundlage der Entwürfe bereits Informationsgespräche mit den Anliegern geführt. Der Verwaltung wurden von betroffenen Anwohnern zwischenzeitlich schriftlich und mündlich Bedenken vorgetragen. Diese betrafen hauptsächlich die Bebauung und Parkplatznutzung der rückwärtigen und derzeit unbebauten Grundstücksteile sowie die geplante dreigeschossige Bebauung. Eine rückwärtige Bebauung ist unter Berücksichtigung weiterer Bauvorschriften wie der Landesbauordnung NW bereits auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes möglich. Mit der Änderung des ursprünglichen Planungskonzeptes konnte durch die Planung einer Tiefgarage und der Verlegung der Zu- und Ausfahrt zur Burloer Straße die Kritikpunkte zur Erschließung und zur Parkplatzsituation ausgeräumt werden.

Die geplante Dreigeschossigkeit erfordert allerdings eine städtebauliche Begründung insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Höhenentwicklung in Bezug auf das städtebauliche Umfeld (zweigeschossig mit Satteldach zu dreigeschossig mit Flachdach). Im Rahmen der Sitzung wird die WohnBau entsprechende Analysen vorstellen.

Aufgrund der Größe des Baugrundstücks und der direkten Lage an der Burloer Straße würden die sechs gleichförmigen Gebäude sicherlich einen Abschnitt mit einem eigenständigen Charakter mit einer zeitgemäßen Architektur innerhalb des Quartiers bilden. Vereinzelt Beispiele von Baukörpern einer ähnlichen Kubatur sind im Verlauf der Burloer Straße vorhanden.

Im Rahmen der Sitzung werden Herr Dr. Jägering von der WohnBau Westmünsterland eG und der beauftragte Architekt Herr Bastian vom Büro Bastian-Architekten, Münster die Planungen vorstellen und darlegen, warum die beabsichtigte Bauform favorisiert wird sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Abschließend seien noch einmal die von den Anwohnern bereits schriftlich und mündlich vorgetragenen Bedenken erwähnt. Diese Bedenken werden im Rahmen des Änderungsverfahrens in der gesetzlich vorgeschriebenen Form berücksichtigt – sofern keine weitergehenden Beteiligungen festgelegt werden. Denkbar wären darüber hinaus weitere „Anliegergespräche“, soweit dies politisch gewollt ist.

Entscheidungsalternative/n:

Die Planungen der WohnBau Westmünsterland eG im Plangebiet des Bebauungsplanes BO 27 (An der Femeiche) zur Errichtung von sechs dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach und Tiefgarage werden nicht vom Umwelt- und Planungsausschuss gebilligt. Der Antrag der WohnBau Westmünsterland eG vom 27.02.2014 wird zurückgewiesen.

Es wird empfohlen, eine bebauungsplankonforme Lösung anzustreben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Die Planungen der WohnBau Westmünsterland eG im Plangebiet des Bebauungsplanes BO 27 (An der Femeiche) zur Errichtung von sechs dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach und Tiefgarage werden vom Umwelt- und Planungsausschuss gebilligt. Dem Antrag der WohnBau Westmünsterland eG vom 27.02.2014 wird stattgegeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes BO 27 (An der Femeiche), 1. Änderung, vorzubereiten.

Anlage 01 - Antrag Änderung BPlan 27_02_2014, 6 S

Anlage 02 - Ansicht_WWM_Burloer Motiv_1_copyright, 1 S