

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2016/171
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	22.08.16
Antrag zur 6. Änderung des Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp) durch die Wohnbau Westmünsterland eG		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Dahlhaus, Martin	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	28.09.2016	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Mit Datum vom 06.07.2016 beantragt die WohnBau Westmünsterland eG die Änderung des Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp) für eine derzeit als Spielplatz genutzte Fläche westlich der Kindertagesstätte „Frederike Fliedner“ in Wohnbaufläche.

Seit einiger Zeit ist die Gruppe „Tapetenwechsel“ mit Unterstützung der Stadt Borken auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses (s. u. a. auch **V 2015/108**). In Zusammenarbeit mit der Wohnbau Westmünsterland eG, die nunmehr als Bauherr auftritt, sind zwischenzeitlich entsprechende Vorüberlegungen für einen geeigneten Standort erfolgt.

Vorab hatte die Verwaltung unterschiedliche Grundstücke als Standorte für ein Mehrgenerationenwohnen vorgeschlagen. Diese Grundstücke lagen im Wesentlichen in den aktuell zu entwickelnden Wohngebieten. Die dort vorgefundenen Voraussetzungen (Grundstücksgröße, spezifische Lageanforderungen) entsprachen nicht den gewünschten Anforderungen. Andere Grundstücke im Umfeld des Stadtkerns waren nicht verfügbar oder aus anderen Gründen (Größe, Zuschnitt, Erschließung) nicht möglich. Wiederrum überstiegen andere Grundstücke auf dem freien Grundstücksmarkt in den angestrebten Lage den finanziellen Rahmen den Projekts. Aufgrund des verbleibenden (kommunalen) Grundstücksangebots fokussiert sich die aktuelle Standortsuche nun auf den Bereich Königsberger Straße/ Danziger Straße.

Die Sanierung der Wohnanlage der WohnBau Westmünsterland eG an der Königsberger Straße, die damit verbundene Verlagerung des „Treff 27“ und die Neugestaltung der Spiel- und Bolzplatz- sowie der Parkflächen in den Jahren 2011/ 12 hat im gesamten Quartier zu einer qualitativen Aufwertung geführt.

Eine zwischenzeitlich angedachte Bebauung auf dem östlichen Teilbereich der neu gestalteten Grünfläche zwischen dem Bolzplatz und der Königsberger Straße scheiterte an immissionsrechtlichen Hürden: Erforderliche Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude waren planerisch nicht zu realisieren ohne den Bestand des Bolzplatzes zu gefährden.

Aktuelle Planungen richten sich nun auf den ca. 4.000 qm großen Bereich des Spielplatzes neben der Kindertageseinrichtung „Frederike Fliedner“ zwischen der Stettiner Straße und der Danziger Straße. Vor dem Hintergrund, dass sich das Angebot an Spielplätzen in der Stadt Borken auf größere und zentral gelegene Anlagen konzentrieren soll – was hier in unmittelbarer Nähe der Fall ist –, hat der Fachbereich 51 Jugend, Familie, Schule und Sport eine Entbehrlichkeit des Spielplatzes bescheinigt.

Die WohnBau Westmünsterland eG strebt an, auf dem Grundstück insgesamt 33 kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen zu errichten, wobei mindestens die Hälfte davon öffentlich gefördert werden sollen. Die Wohnungen sollen in drei Gebäudeteile errichtet werden. Die Geschossigkeit variiert dabei zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Zwischen den Einzelgebäuden sind gestaltete Grünflächen geplant. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Stellplatzanlage am Nordrand des Grundstücks mit einer Anbindung an die Danziger Straße vorgesehen.

Die in vorausgehenden Entwürfen angedachte Viergeschossigkeit für Teile der Gebäude wurde von der Verwaltung aus städtebaulichen Gründen kritisch gesehen, da sich diese Bauweise lediglich am vorhandenen Geschosswohnungsbau an der Breslauer Straße und weniger an die umliegende, ein- und zweigeschossige Bebauung orientiert.

In der nun vorgelegten Baumassenstudie reagiert die Planung auf die Zweigeschossigkeit der vorhandenen Bebauung an der Danziger Straße sowie durch einen entsprechenden Abstand auch auf die Bebauung am Liegnitzer Platz. Die beabsichtigte Einfügung der geplanten Bebauung in die vorhandene Bebauung kann somit nachvollzogen werden.

Die Verwaltung hat sich mit dem Standort und dem vorgeschlagenen Baukonzept vorab kritisch auseinandergesetzt: Unter Würdigung der städtebaulichen Situation einerseits sollten andererseits bei der Beurteilung des Vorhabens auch folgende Aspekte in die Abwägung einfließen:

- Das Projekt dient zur Realisierung des „Generationenwohnens“.
- Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird bedient.
- Das Projekt wird unter Federführung der WohnBau Westmünsterland eG realisiert.
- Es können keine anderen adäquaten Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Die WohnBau Westmünsterland eG wird in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses die Überlegungen zur Entwicklung des Areals vorstellen und für weitere Fragen zur Verfügung stehen.

Für den Fall, dass den Planungsüberlegungen im Grundsatz zugestimmt werden sollte, empfehlen wir, dass unter Mitwirkung der WohnBau Westmünsterland eG vor dem formalen Start des Bauleitplanverfahrens eine Versammlung durchgeführt wird, um die Anlieger entsprechend zu informieren und das Meinungsbild rechtzeitig einzuholen. Zu der Grundstücksveräußerung erfolgt zu gegebener Zeit im zuständigen Hauptausschuss eine Beratung.

Entscheidungsalternative/n:

Dem Antrag der WohnBau Westmünsterland eG vom 06.07.2016 wird nicht entsprochen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach weiteren Alternativgrundstücken zu suchen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sofern es zu einer Veräußerung des Grundstücks mit Planungsrecht für eine Wohnanlage kommt, erzielt die Stadt für das ca. 4.000 qm große Grundstück eine derzeit noch nicht zu beziffernde Einnahme.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag der WohnBau Westmünsterland eG vom 06.07.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp) wird entsprochen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen entsprechend positiv zu begleiten.

Vor dem Beginn des formalen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens soll zusammen mit der WohnBau Westmünsterland eG eine Anwohnerversammlung durchgeführt werden.

Anlage:

Anlage 01 - Antrag WohnBau 06.07.2016_2_S