

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2018/045
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	02.02.18
Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp), 6. Änderung im Verfahren gem. § 13a BauGB, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Zayko, Katja	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	05.06.2018	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Wie bereits in der Umwelt- und Planungsausschusssitzung am 31.01.2018 berichtet, strebt die Wohnbau Westmünsterland eG eine Bebauung der Ecke Danziger Straße / Breslauer Straße an. Das vorgestellte Konzept, für das jetzt Planungsrecht geschaffen werden soll, sieht zwei hintereinander angeordnete Baukörper mit einem grünen Zwischenbereich, dem Erhalt der Bäume und die Anlage eines Kinderspielplatzes an der Danziger Straße vor.

Die Projektentwicklung ist in zwei öffentlichen Anliegersversammlungen Anfang 2017 und 2018 vorgestellt und diskutiert worden.

Daneben haben sich weitere Änderungspunkte ergeben, die bei der Überarbeitung des Planes Berücksichtigung gefunden haben.

Folgende Änderungen sollen konkret vorgenommen werden:

Mehrfamilienhäuser der Wohnbau Westmünsterland

Nördlich der Breslauer Straße, östlich der Danziger Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Die zum Wohngebiet gehörende Stellplatzanlage wird nördlich davon festgesetzt. Die Spielplatzfläche wird entlang der Danziger Straße angelegt, so dass ein Großteil des Baumbestandes erhalten werden kann. Zudem soll der südliche Bereich des Grundstücks an der Breslauer Straße mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt werden, um so den bestehenden Fuß- und Radweg zu sichern. Die geplante Stellplatzanlage kann über die nördliche Grundstücksfläche an der Danziger Straße, nördlich des Spielplatzes, angefahren werden.

Stellplatzanlage der Fa. Bleker-Automobile

Die inzwischen hergestellte Stellplatzanlage der Fa. Bleker-Automobile östlich der Königsberger Straße und südlich des Schutzwaldes grenzt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Stellplatzanlage liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 28 (Boumannstraße) und untergeordnet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 29 (Geistkamp). Die vorgenommene Nutzungsänderung von Schutzwald in Gewerbliche Baufläche „Stellplatz“ wurde bereits politisch beraten bzw. beschlossen und wird im Rahmen der vorliegenden Änderung an die aktuelle Nutzung angepasst.

Überbaubare Fläche

Das Grundstück, auf dem das Konzept der Wohnbau realisiert werden soll, sieht zwei hintereinander angeordnete Baukörper vor. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gebildet. Deren Verlauf orientiert sich an der geplanten Bebauung. Hierdurch werden im westlichen Grundstücksbereich auch die Flächen für den Spielplatz der Anlage und der schützenswerten Bäume gesichert.

Darüber hinaus wurden im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 29 die Baugrenzen auf deren städtebauliche Sinnhaftigkeit überprüft:

Bisher wurden in bereits bebauten Bereichen die Baugrenzen entlang der bestehenden Gebäude geführt, auch wenn diese bis fast an die Verkehrsfläche reichten. Nun werden die Baugrenzen parallel zur Verkehrsfläche geführt. Dies ist beispielsweise im nördlichen Bereich der Königsberger Straße der Fall. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz, bei einer Neuplanung muss aber die Baugrenze (hier 5 m Abstand bis zur Verkehrsfläche) eingehalten werden, so dass ein harmonisches Bild entsteht.

Vereinheitlichung der Nutzungsschablonen

Da sich die bisher vorhandenen 20 Nutzungsschablonen zum Teil nur sehr geringfügig voneinander unterscheiden (zum Großteil betraf dies die vorgegebene Dachneigung, z.B. Satteldach 32-35, Satteldach 32-38, Satteldach 35-38 Grad), wurden die Nutzungsschablonen vereinheitlicht. Insgesamt ist hierdurch ein größerer Gestaltungsspielraum bzw. eine größere Ausnutzbarkeit des Grundstücks gegeben. Dies entspricht auch dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Zusätzlich wird insgesamt auf die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl verzichtet. Die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Grundflächenzahl werden als ausreichend angesehen, um eine ausufernde Bebauung bzw. eine zu hohe bauliche Dichte im Gebiet zu vermeiden.

Straßenverkehrsfläche

Die Fläche südlich des Kindergartens wird entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und somit auch gesichert.

Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen

Die geplanten Stellplatzanlagen im neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und für die Firma Bleker-Automobile werden entsprechend deren Nutzungen als Flächen für Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen Gemeinschafts-Stellplätze (GSt) und Stellplätze (St) festgesetzt.

Baumschutzmaßnahmen

Die schützenswerten Bäume im Bereich des neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Leitungsrechte

Die bestehenden Leitungsrechte wurden mit den Leitungsträgern abgeglichen und auf den aktuellen Stand gebracht.

Aktualisierung der Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der allgemein gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften aktualisiert. Ziel ist es, gleiche Regeln für alle Bauvorhaben im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Zudem erfolgt eine Neuzeichnung auf der aktuellen **Katastergrundlage**.

Entscheidungsalternative/n:

Der Bebauungsplan wird nicht geändert, die von der Wohnbau Westmünsterland eG vorgestellte Teilbebauung einer öffentlichen Grünfläche im Eckbereich der Königsberger und Danziger Straße im Bebauungsplan BO 29 (Geistkamp) kann nicht realisiert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Veräußerung einer städtischen Fläche an die Wohnbau Westmünsterland eG können Einnahmen erzielt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan für den in der Anlage 01 dargestellten Geltungsbereich:

Gemarkung Borken, Flur 11

356, 357, 365, 366, 370, 371, 372, 383, 384, 385, 387, 388, 389, 390, 398, 399, 431, 432, 433, 434, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 466, 467, 485, 500, 514, 515, 516, 520, 565, 570, 573, 589, 610, 611, 624, 630, 631, 653, 665, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 694, 698, 702, 703, 704, 705, 708, 710, 714, 715, 716, 717, 718, 727, 759, 760, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 776, 782, 786, 787, 790, 791, 804, 805, 806, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 828, 829, 830, 831, 836, 838, 867, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 891, 892, 893, 894, 897, 899, 901, 902, 934, 935, 991, 1025, 1026, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1037, 1038, 1070, 1114, 1141, 1142, 1143, 1145, 1149, 1163, 1192, 1195, 1196, 1197, 1204, 1205, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1282, 1306, 1307, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1322, 1325, 1335, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1347, 1348, 1350, 1351, 1352, 1354, 1355, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1370, 1371, 1373, 1376, 1377, 1391, 1392, 1440, 1441, 1462, 1466, 1478, 1479, 1482, 1483, 1486, 1487, 1490, 1491, 1495, 1500, 1501, 1508, 1509, 1510, 1513, 1514, 1515, 1520, 1521, 1522, 1524, 1525, 1526, 1536, 1537, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1555, 1556, 1559, 1560, 1563, 1564, 1568, 1569, 1585, 1591, 1614, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1663, 1664, 1669, 1670

teilweise: 966, 1324, 1496, 1565, 1581, 1583, 1643 (Stand: 1. Januar 2018)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Von der Änderung ist der gesamte Geltungsbereich betroffen .

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird somit abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die nächsten erforderlichen planungsrechtlichen Schritte, d.h. den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB), i.V.m § 13 a BauGB durchzuführen.

Anlage:

01 – B-Plan BO 29, 6. Änderung, 1 S.

02 - Begründung BO 29, 28 S.