

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2018/095
	<b>Status:</b>	öffentlich
<b>TOP:</b>	<b>Datum:</b>	04.04.18
<b>Bebauungsplan BO 34 (Johann-Walling-Str./Borkener Aa), 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
<b>Federf. Fachbereich:</b>	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Hilvert, Markus	
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	25.04.2018	Umwelt- und Planungsausschuss

**Erläuterung:**

Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Kita St. Remigius an der Johann-Walling-Straße geschaffen werden. Der Anlass der Planung wurde bereits in der Sitzungsvorlage V 2018/052 (Betreuungssituation 2017/18 und Investitionsvorhaben zum Ausbau des Betreuungsangebotes in Kindertageseinrichtungen) ausführlich erläutert. Diese wurde im Ausschuss für Jugend und Familie am 06.03.2018 sowie im Umwelt- und Planungsausschuss am 14.03.2018 behandelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1987. Dieser wurde seinerzeit aufgestellt, um nach Aufgabe der gewerblichen Vornutzung (Weberei Kock und Hunger, Feldbäckerei der Bundeswehr) das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die angestrebte Erweiterung der Kita St. Remigius wird auch zum Anlass genommen, den Bebauungsplan BO 34 (Johann-Walling-Str. / Borkener Aa) basierend auf der aktuellen Flurkarte neu zu zeichnen. Hierdurch soll insbesondere die Lesbarkeit des Planes verbessert werden. In diesem Zusammenhang werden auch die anzuwendenden Rechtsgrundlagen aktualisiert. Insbesondere die Baunutzungsverordnung ist wegen der geänderten Berechnungsvorschrift zur versiegelbaren Fläche dabei zu nennen. Weiterhin erfolgen auch Anpassungen des Planes an die örtlichen Gegebenheiten, sofern hier Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen, oder wenn hierdurch die städtebauliche Entwicklung flexibler gestaltet werden kann. Letzteres betrifft vorrangig die im Ursprungsplan zum Teil sehr restriktiv festgesetzten Baugrenzen. Aber auch die Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise werden - sofern erforderlich -

angepasst. Die Änderungen sind aber in der Art vorgesehen, dass den Eigentümern hieraus keine negativen Auswirkungen entstehen.

Der Bebauungsplan wird außerdem um die in der Stadt Borken allgemein gültigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ergänzt. Ziel ist es, eine Gleichbehandlung der Bauvorhaben im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird die Änderung zum Anlass genommen, die bisherige Ausnahmeregelung zu abweichenden Dachformen neu festzulegen. Bislang liegt der Anteil bei ebenerdigen Anbauten bei maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes und bei zweigeschossigen Anbauten bei 1/6. Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit haben jedoch gezeigt, dass diese Regelung insbesondere bei älteren, kleinen Einfamilienhäusern nicht eingehalten werden kann. Dies trifft häufig dann auf, wenn durch ebenerdige Anbauten eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss geschaffen werden soll. Beispielsweise kann bei einem Haus mit einer Grundfläche von 8,0 m x 9,0 m = 72 m<sup>2</sup> bisher nur ein ebenerdiger Anbau von 24 m<sup>2</sup> inkl. Außenwände realisiert werden. Dieser lässt in den meisten Fällen jedoch keine adäquate Nutzung zu.

Aus diesem Grund werden die Anteile auf maximal 1/2 bzw. 1/4 der Grundfläche des Hauptgebäudes angehoben. Bei dem oben genannten Beispiel erhöht sich durch die Änderung der Anteil des Anbaus auf 36 m<sup>2</sup> so dass sich hieraus eine gut nutzbare Fläche ergibt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt und die weiteren Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt werden, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei kann auf die 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 abgesehen werden.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Änderungsbereich entspricht i.W. dem Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes. Eine geringfügige Erweiterung erfolgt im Südwesten im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke über die Aa. Er wird begrenzt

- im Norden durch den Nordring,
- im Osten durch die Johann-Walling-Straße,
- im Westen durch die Borkener Aa und
- im Süden durch die Straße Im Piepershagen.

### **Entscheidungsalternative/n:**

Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Die Kita St. Remigius kann nicht erweitert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich (Gemarkung Borken, Flur 30: 159, 164, 167, 171, 173, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 479 (tw.), 480, 483, 484, 495, 497, 503, 504, 508, 512, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 531, 533, 540, 543, 544, 546, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 679, 681, 682, 683, 684 (Katasterstand: 01. Januar 2018)) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

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.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung BO 34 (Johann-Walling-Str. / Borkener Aa), 1. Änderung und Erweiterung.

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.

### **Beschlussvorschlag:**

**Anlage 01:** Bebauungsplan BO 34, 1. Änderung und Erweiterung

**Anlage 02:** Begründung zum BO 34, 1. Änderung und Erweiterung