

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>V 2019/189</b>
<b>TOP:</b>	<b>Status:</b>	nicht öffentlich
	<b>Datum:</b>	02.08.2019
<b>Bebauungsplan WE 8c (Schmeing-Gelände), Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
<b>Federf. Fachbereich:</b>	<b>Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen</b>	
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Hilvert, Markus	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>
	11.09.2019	Umwelt- und Planungsausschuss

**Erläuterung:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Schmeing- Geländes im Ortsteil Weseke geschaffen werden. Eingeleitet wurde dies mit dem Aufstellungsbeschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes am 28.09.2016 im Umwelt- und Planungsausschuss (siehe **V 2016/170**). Mit Verfügung vom 15.05.2019 hat die Bezirksregierung Münster diese Änderung genehmigt, so dass der Bebauungsplan daraus abgeleitet werden kann.

Zeitgleich zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept für die Erschließung des Schmeing-Geländes entwickelt. In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 22.11.2017 (siehe **V 2017/272**) wurden vier Planungsvarianten vorgestellt, die am 23.01.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Diskussion präsentiert wurden. Dabei konnte ein deutliches Meinungsbild für eine Vorzugsvariante abgelesen werden. Diese Planungsvariante wurde dann in der Folge auch unter Berücksichtigung von Anregungen aus der Öffentlichkeit weiterentwickelt.

In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 10.04.2019 (siehe **V 2019/068**) wurde der aktuelle Planungsstand vorgestellt und diskutiert. Im Rahmen der Sitzung wurden auch die geplanten Maßnahmen zur klimagerechten und

ökologischen Entwicklung des Gebietes vorgestellt und einstimmig als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne WE 2/3 (Im Bree) und WE 8a (Ortskern Weseke), 3. Änderung, in denen der Bereich als Gewerbegebiete festgesetzt ist und somit dem Ziel zur Entwicklung von Wohnen nicht entspricht. Daher ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes WE 8c erforderlich.

Der Bebauungsplan wird außerdem um die in der Stadt Borken allgemein gültigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften – soweit sie für die Entwicklung des Gebietes erforderlich sind – ergänzt. Ziel ist es, eine Gleichbehandlung geplanter Bauvorhaben im Stadtgebiet zu ermöglichen.

Gleichzeitig wird die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Anlass genommen, diese Gestaltungsvorschriften dahingehend zu überprüfen, ob diese noch den Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur entsprechen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass gemäß der seit dem 01.01.2019 gültigen Landesbauordnung sogenannte Genehmigungsfreistellungen (§ 63 BauO NW) u. a. nur noch dann möglich sind, wenn Vorhaben sämtliche Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes einhalten und keiner Abweichung oder Befreiung bedürfen. Es zeigt sich bei den aktuellen Bauvorhaben für Ein- bis Zweifamilienhäuser, dass Dachaus- und Dachvorbauten im überwiegenden Teil mit Flachdächern geplant werden. Nach den geltenden örtlichen Vorschriften sind jedoch nur geneigte Dächer zulässig, bzw. können hiervon Abweichungen zugelassen werden. Im Sinne einer zeitgemäßen Architektur sollen diese Vorschrift und die zugehörige Abweichung für den vorliegenden sowie zukünftige Bebauungspläne entfallen. Somit wird auch das Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Bauwilligen zukünftig weiter vereinfacht.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemals gewerblich genutzte 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.

### **Entscheidungsalternative/n:**

Der Bebauungsplan wird nicht aufgestellt. Das geplante Wohngebiet kann nicht entwickelt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes WE 8c entstehen voraussichtlich und überschlägig ermittelt Erschließungskosten in Höhe von 1.525.000 €.

Durch den Verkauf der Grundstücke können entsprechende Einnahmen generiert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich (Gemarkung Weseke, Flur 5, Flurstück 1412 (tlw.), 1443, 1451 (tlw.) und 1458 sowie Flur 10, Flurstücke 94, 95, 403, 430 (tlw.), 574, 575 und 576, Katasterstand: Juli 2018) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 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 WE 8c (Schmeing-Gelände).

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:**

Anlage 01- Bebauungsplan WE 8c, 1 Seite

Anlage 02 - Begründung zum Bebauungsplan WE 8c, 27 Seiten

Anlage 03 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag WE 8c, 24 Seiten