

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>V 2019/243</b>
<b>TOP:</b>	<b>Status:</b>	öffentlich
	<b>Datum:</b>	24.09.2019
<b>Bebauungsplan BU 2 (An der Evang. Kirche), 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der 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>
	12.11.2019	Umwelt- und Planungsausschuss

**Erläuterung:**

Im Rahmen der Aufstellung des DorflInnenEntwicklungsKonzeptes (DIEK) für den Ortsteil Borkenwirthel/ Burlo (2017) wurde die „Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die Potenzialfläche an der Borkener Straße“ angeregt. Mit dem Schwerpunkt „Stärkung des Wohnstandortes Ortsmitte“ wurde die Schaffung von kleinen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, Singles, Paare sowie für junge Menschen angeregt. Darüber hinaus hat die Fläche aufgrund der zentralen Lage das Potential, auch Einrichtungen der Grundversorgung aufzunehmen.

Im Zusammenspiel mit der Neubebauung soll als zweiter Planungsschwerpunkt ein öffentlich genutzter Platz entstehen. Dieser soll über eine angemessene Aufenthaltsqualität verfügen, zum Verweilen einladen und multifunktional nutzbar für Außengastronomie, Feste, kulturelle Veranstaltungen etc. sein.

Um diese Ziele zu erreichen wurde im Dezember 2018 das Grundstück öffentlich angeboten. Interessierte Investoren wurden gebeten, den jeweiligen Bebauungsvorschlag sowie ein Kaufpreisangebot mit einer Frist zum 28.02.2019 einzureichen.

Es wurde ein Entwurf eingereicht, der im Umwelt- und Planungsausschuss am 28.05.2019 erstmalig vorgestellt wurde (siehe **V 2019/134**). Eine weitere Präsentation erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19.06.2019.

Die Planungen zur „Neuen Mitte Burlo“ traf dabei jeweils auf breite Zustimmung.

Vorab war klar, dass das Vorhaben jedoch nicht den Vorgaben des anzuwendenden Bebauungsplanes BU 2 (An der Evang. Kirche) entspricht, da der Bebauungsplan hier noch Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche festsetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist daher eine Änderung des Bauleitplans erforderlich. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche nach zu nutzende Fläche handelt und die weiteren Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt werden, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt bzw. geändert 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 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher soll in Anwendung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Diese ersetzt das übliche Änderungsverfahren für einen Flächennutzungsplan, was eine erhebliche Zeitersparnis bedeutet. Deshalb ist eine Landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG zu stellen. Dies erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2019. Nach Rücksprache mit der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Münster können jedoch der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss darf jedoch erst gefasst werden, wenn eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt.

**Klimafolgeabschätzung:**

Im Plangebiet besteht bereits umfassendes Baurecht mit einem ausgewiesenen Mischgebiet und einer Fläche für den Gemeinbedarf „Kirche“. Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 stammt, ist die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 anzuwenden, die eine komplette Grundstücksversiegelung ermöglicht. Durch die Planänderung wird im Änderungsbereich auf die Baunutzungsverordnung von 1990 und deren Berechnungsvorschrift abgestellt. Danach darf die versiegelte Fläche die festgesetzte Grundflächenzahl um 50 % überschreiten, jedoch maximal bis zu einem Anteil von 80% der Fläche. Somit ist – zumindest theoretisch – von einer potentiell geringer versiegelbaren Fläche gegenüber dem Status Quo auszugehen. Weiterhin werden in den Bebauungsplan ökologische Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Ausschluss von Steingärten und Gründächer aufgenommen, die nach bisherigem Planungsrecht nicht umzusetzen wären. Hinsichtlich der Klimafolgen wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Planung zumindest keine Verschlechterung einhergeht.

### **Entscheidungsalternative/n:**

Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Das Vorhaben zur Entwicklung der „Neuen Mitte Burlo“ kann nicht umgesetzt 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 Borkenwirthe, Flur 5, Flurstück 999, 1689 und 1690 (tlw.), Katasterstand: Juli 2019) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen, bzw. zu ändern (2. Änderung).

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.

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 1: Bebauungsplan BU 2 (An der Evang. Kirche), 2. Änderung (1 S.)

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan BU 2, 2. Änderung (15 S.)