

Ahaus, 04.08.2020

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	27.08.2020	TOP Ö	7
Rat	02.09.2020	TOP Ö	10.3

Beratungsgegenstand

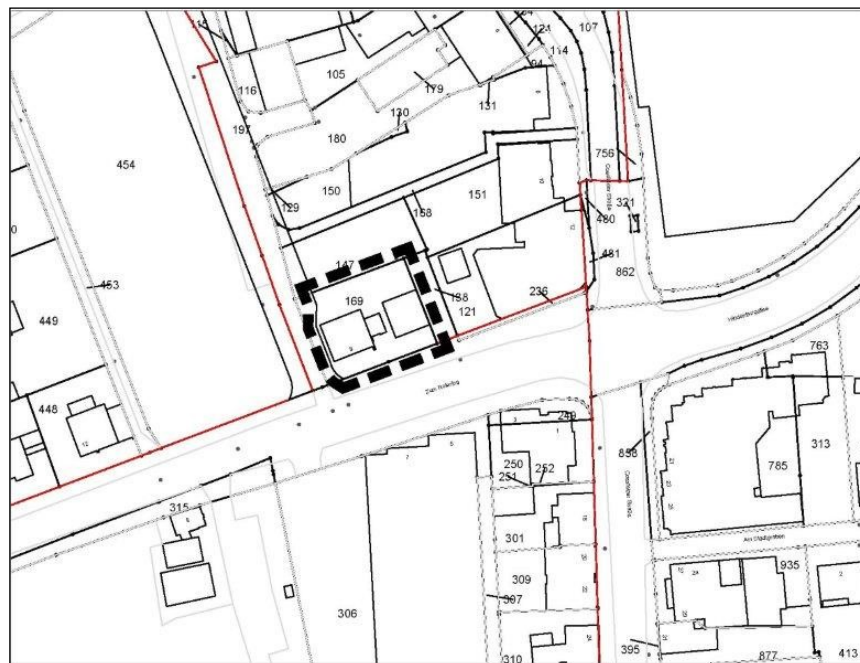
**Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Zum Roterding/Ecke Stadtwall;
Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 Teil 5 – Wallstraße Südteil - Blatt 2 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Zum Roterding/Ecke Stadtwall.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Änderungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

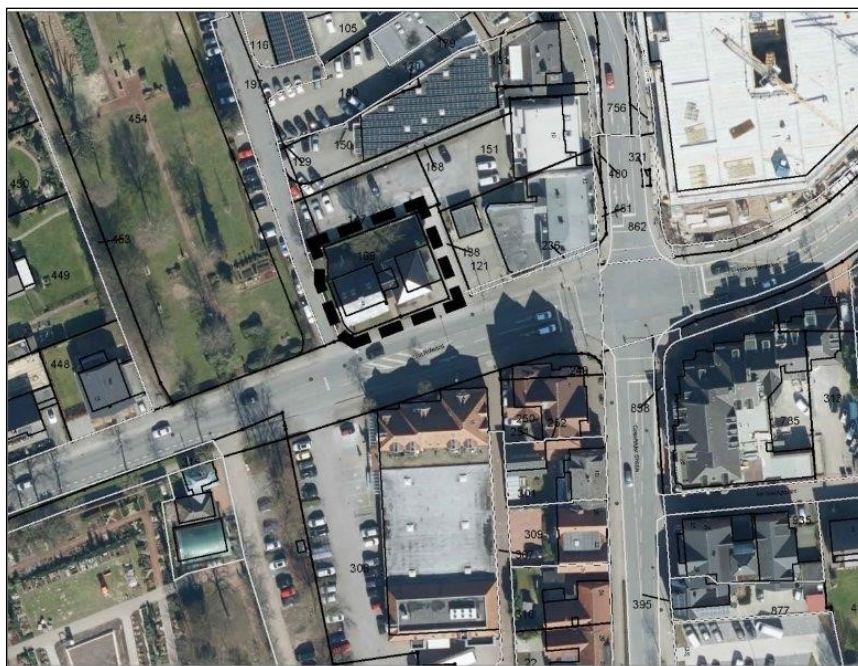
2. Das städtebaulich-gestalterische Konzept zur Änderung des Bebauungsplans wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulich-gestalterischen Konzepts den Entwurf des Änderungsplans zu erstellen.
4. Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.
5. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller/Vorhabenträger sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Der Antragsteller/Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Zum Rotering 8 ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt an der Straße Zum Rotering/Ecke Stadtwall. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachstehenden Luftbild dargestellt.

Abbildung 2: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 2018)

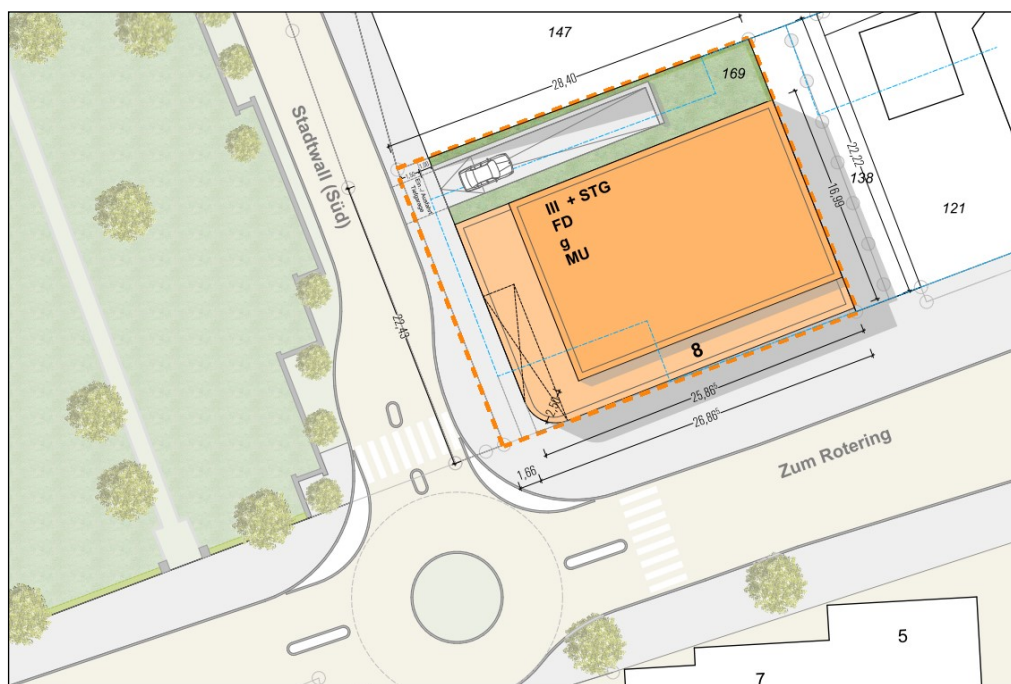
Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit flachgeneigtem Dach einschließlich der notwendigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; das Wohnhaus ist seit Längerem ungenutzt. Die zum Wohnhaus zugehörige Doppelgarage wurde im Nachhinein mit einer Wohnung überbaut. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen abgebrochen werden.

Städtebaulich-gestalterisches Konzept der Neubebauung

Das städtebaulich-gestalterische Konzept der Neubebauung orientiert sich an der straßenbegleitenden Bebauung der Straße Stadtwall, wie sie entlang des Straßenabschnitts zwischen den Straßen Schlossstraße und Beckers Brink geplant und in weiten Teilen bereits realisiert ist.

Die Nutzung ist der Art nach durch eine, für die Innenstadtlage typische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Die gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss (EG) untergebracht. Die Obergeschosse (OG) dienen dem Wohnen. Insgesamt sind 10 Wohnungen geplant, jeweils 4 Wohnungen im 1. und 2. OG sowie 2 Wohnungen im Staffelgeschoss (STG). Die notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz/Wohnung zzgl. 4 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung) sind in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt an der Straße Stadtwall.

Abbildung 3: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße
Zum Rotering/Ecke Stadtwall (Lageplan)



Quelle: Tenhündfeld Architekten GmbH, Ahaus

Abbildung 4: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße
Zum Roterding/Ecke Stadtwall (Ansichten)



Quelle: Tenhündfeld Architekten GmbH, Ahaus

Die Bebauung ist viergeschossig. Das oberste Geschoss ist ein Staffelgeschoss. Um dem Staffelgeschoss die Wirkung eines vierten Vollgeschosses zu nehmen, tritt das Staffelgeschoss gegenüber den straßenbildprägenden Fassaden deutlich zurück, so dass die Dreigeschossigkeit auch als solche wahrgenommen wird.

Die Bebauung soll entlang der Straße Zum Roterding in geschlossener Bauweise (g) errichtet werden.

Die Neubebauung liegt unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, so wie sie sich aus dem Bebauungsplan Nr. 1 Teil 5 – Wallstraße Südteil – Abschnitt 1 (siehe Abbildung 6) ergibt. Dadurch gelingt es eine klar definierte Raumkante auszubilden. Auf die bislang vorgesehenen Vorgartenbereiche wird zugunsten straßenbegleitender Gehwege verzichtet.

Prägende Merkmale der äußeren Gestaltung sind - analog zur bereits vorhandenen Neubebauung entlang der Straße Stadtwall - die Lochfassade, das Verblendmauerwerk mit einem roten bis rotbraunen Verblendstein und das Flachdach.

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße Stadtwall zwischen den Straßen Beckers Brink und Zum Roterding in der Art, wie sie entlang des Straßenabschnitts zwischen den Straßen Schlossstraße und Beckers Brink geplant und in weiten Teilen bereits realisiert ist. Die nunmehr geplante Neubebauung bildet hierfür den Auftakt und gleichzeitig den Maßstab.

Planungsvorgaben

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen im Plangebiet als MI-Gebiet dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Der Standort ist im **Bebauungsplan Nr.1 Teil 5 -Wallstraße-Südteil- Blatt 2** (siehe Abbildung 5) als WA-Gebiet i. S. der BauNVO 1968 festgesetzt. Die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bauweise erlauben keine viergeschossige (III+STG), straßenbegleitende, geschlossene Bebauung, wie sie an dieser Stelle städtebaulich wünschenswert wäre. Insofern widerspricht das Vorhaben in mehrfacher Hinsicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist in der geplanten Form nicht zulässig. Die generelle Unzulässigkeit kann auch im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht überwunden werden.

Der Bebauungsplan wurde, soweit die Trasse der Innerstadttangente¹ berührt ist, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 – Wallstraße Südteil – Abschnitt 1 überplant (siehe Abbildung 6).

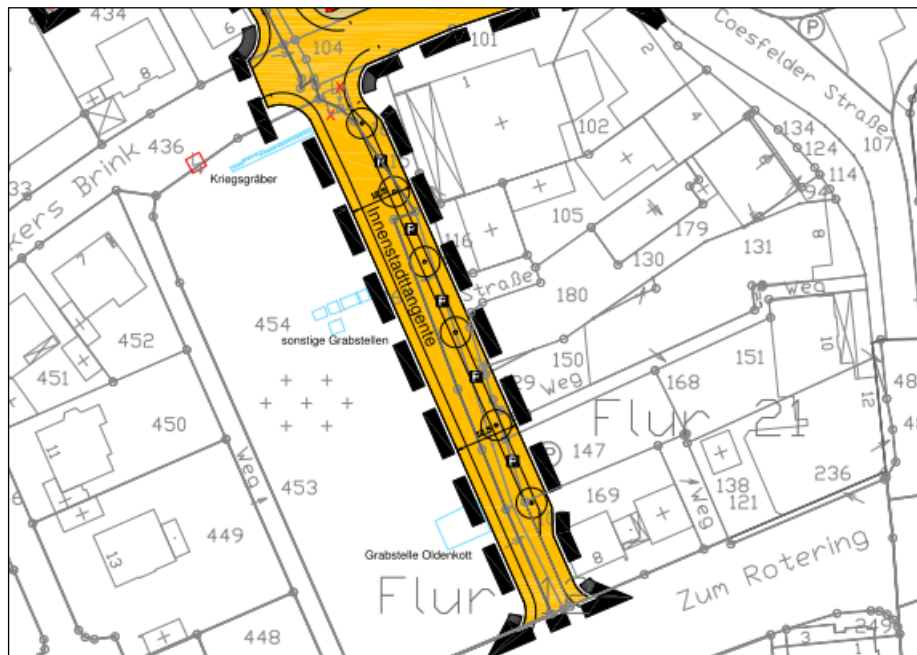
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr.1 Teil 5 -Wallstraße-Südteil- Blatt 2
(Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

¹ Die Innerstadttangente zwischen den Straßen Schlossstraße und Zum Roterling trägt zwischenzeitlich den Straßennamen Stadtwall.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr.1 Teil 5 –Wallstraße Südteil- Abschnitt 1
(Planzeichnung, Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Die **Gestaltungssatzung Innenstadt** ist nicht berührt.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine **Änderung des Bebauungsplans** i. S. des § 30 (1) BauGB erforderlich. Unter Berücksichtigung der Ziele der Planung sollen sich die Festsetzungen für die Neubebauung im Änderungsbereich an den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 – Wallstraße Südteil – Abschnitt 1 orientieren. Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung.
2. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt; mitzurechnende Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB soll wie folgt Gebrauch gemacht werden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen; das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewendet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung bleibt unberührt.
3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben auch im Interesse des Antragstellers/Vorhabenträgers durchgeführt wird,
2. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Aufstellung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller/Vorhabenträger sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt, d. h.: Der Antragsteller/Vorhabenträger beauftragt einen Entwurfsverfasser, der nach Sachkunde und Erfahrung geeignet ist, die städtebaulichen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplans zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Der Antragsteller/Vorhabenträger hat dieser Bedingung zugestimmt. Unter Berücksichtigung der v. g. Kostenübernahme ist das Vorhaben im Haushalt 2020 nicht berücksichtigt.

Anlagen

- keine -