

Ahaus, 25.04.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	11.05.2023	TOP Ö	3
Rat	20.06.2023	TOP Ö	12.3

Beratungsgegenstand

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Blatt 2;
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

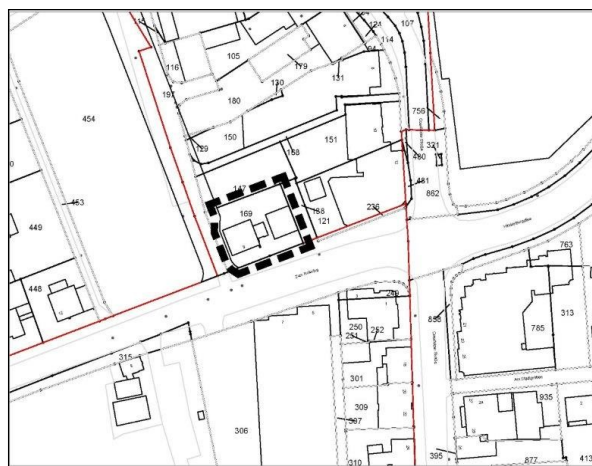
Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 Teil 5 – Wallstraße Südteil - Blatt 2 wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 27.08.2020 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 Teil 5 – Wallstraße Südteil - Blatt 2 aufzustellen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Zum Roterding/Ecke Stadtwall.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



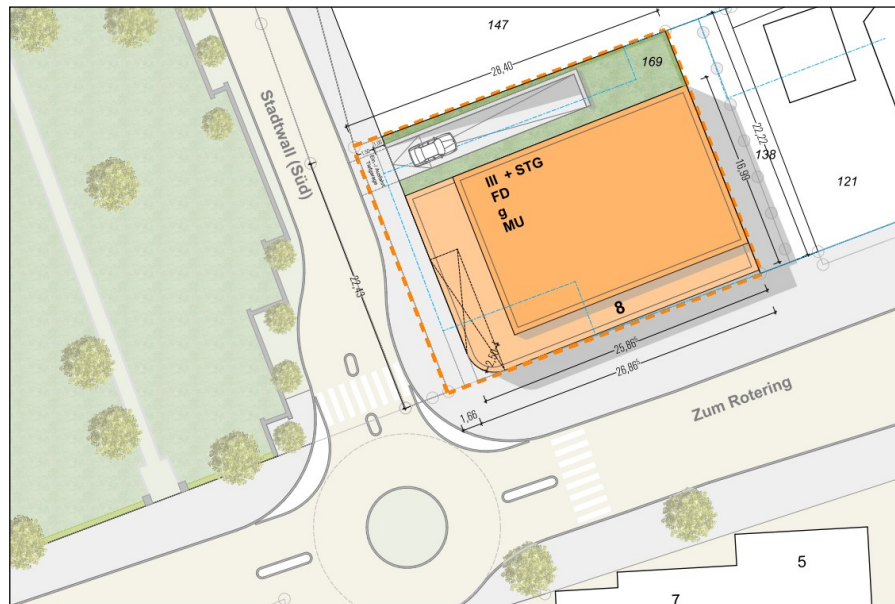
Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Änderungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

Das nachfolgende städtebaulich-gestalterische Konzept zur Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Abbildung 2: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Zum Rotering/Ecke Stadtwall (Lageplan, Stand: 27.08.2020)



Quelle: Tenhündfeld Architekten GmbH, Ahaus

Abbildung 3: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Zum Rotering/Ecke Stadtwall (Ansichten, Stand: 27.08.2020)



Quelle: Tenhündfeld Architekten GmbH, Ahaus

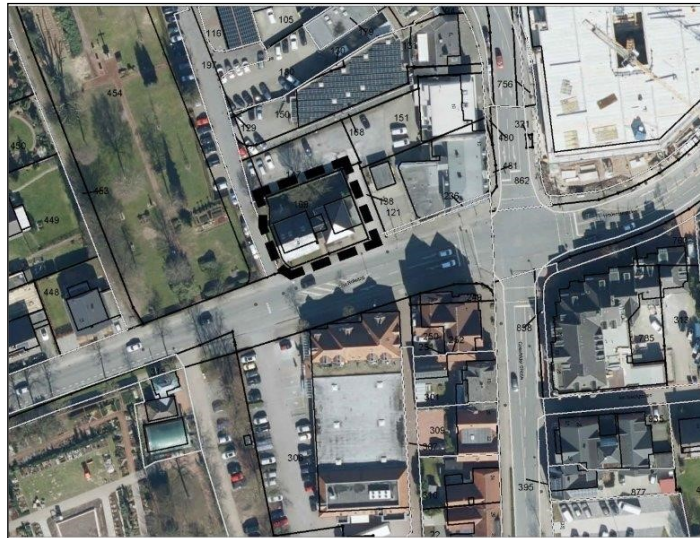
Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulich-gestalterischen Konzepts den Entwurf des Änderungsplans zu erstellen und den Gestaltungsbeirat zu beteiligen.¹

¹ siehe Niederschrift zu TOP 10.3 der öffentlichen Ratssitzung am 02.09.2020 und Niederschrift zu TOP 7 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 27.08.2020 (Sitzungsvorlage V/2020/1451)

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

Abbildung 4: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 2018), eigene Darstellung

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 zwischenzeitlich realisiert worden ist. Die nunmehr geplante Neubebauung bildet hierfür den Auftakt und gleichzeitig den Maßstab.

Städtebaulich-gestalterisches Konzept der Neubebauung

Entsprechend den Zielen der Planung orientiert sich das städtebaulich-gestalterische Konzept der Neubebauung an der straßenbegleitenden Bebauung der Straße Stadtwall, wie sie entlang des Straßenabschnitts zwischen den Straßen Schlossstraße und Beckers Brink geplant und zwischenzeitlich realisiert worden 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.

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 zurück, so dass die Dreigeschossigkeit auch als solche wahrgenommen wird.

Die Bebauung soll entlang der Straße Zum Roterding und, **abweichend von der ursprünglichen Planung**, auch entlang der Straße Stadtwall in geschlossener Bauweise (g) errichtet werden. Dazu wird die Tiefgaragenzufahrt in dem Baukörper mit einbezogen und überbaut.

Die Neubebauung liegt unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, so wie sie sich aus dem Bebauungsplan Nr. 1 Teil 5 – Wallstraße Südteil – Abschnitt 1 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.

Abbildung 5: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Zum Roterding/Ecke Stadtwall (Ansichten, Stand: 24.11.2021)



Quelle: Tenhüdfeld Architekten GmbH, Ahaus

Beteiligung des Gestaltungsbeirats

Der Gestaltungsbeirat hat sich erstmalig am 06.09.2021 mit dem Vorhaben befasst. Auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats hat der Vorhabenträger die äußere Gestaltung des Vorhabens noch einmal überarbeitet. Der Gestaltungsbeirat hat am 24.11.2021 das überarbeitete städtebaulich-gestalterische Konzept begrüßt. Gleichzeitig wurde angeregt, zusätzlich ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Baublock zwischen den Straßen Beckers Brink, Wallstraße/Coesfelder Straße, Zum Roterding und Stadtwall zu erstellen.

Die Anregung ist fachlich nachvollziehbar, erscheint aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zwingend erforderlich, da anhand der vorliegenden Unterlagen sicher beurteilt werden kann, dass sich das Vorhaben nach den Zielen der Planung in die künftige Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Vor diesem Hintergrund lässt ein städtebauliches Gesamtkonzept aktuell keinen entscheidenden Mehrwert erwarten, der den finanziellen Aufwand für die Stadt und die zeitliche Verzögerung für den Vorhabenträger rechtfertigen würde. Stattdessen soll die Anregung bei der Fortschreibung des Baurechts für den übrigen Teil des Baublocks berücksichtigt werden.

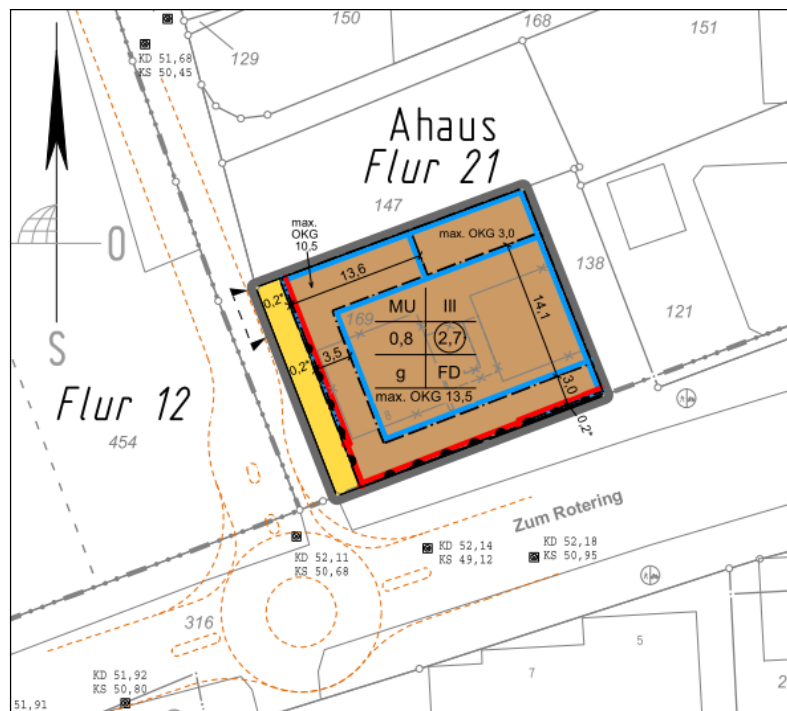
Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen ist in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken der Entwurf des Bebauungsplans erstellt worden.

Fortführung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplans ist als Anlage 1 beigelegt.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 1 Teil 5 – Wallstraße Südteil - Blatt 2 -
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Ingenieurbüro Schemmer Wülfing Otte, Borken

Der **Begründung** (Anlage 2) ist eine Anlage eine Artenschutzprüfung Stufe 1² (Anlage 3) beigelegt: Die Anlage ist Bestandteil der Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2020/1451 -

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan (*)

Anlage 02 - Begründung (*)

Anlage 03 - Artenschutzprüfung (*)
(Anlage 1 der Begründung)

(*) Die Anlagen liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.