

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Fleige, Walter

Ahaus, 16.06.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	01.07.2025	TOP Ö	5
Rat	09.07.2025	TOP Ö	9

Beratungsgegenstand

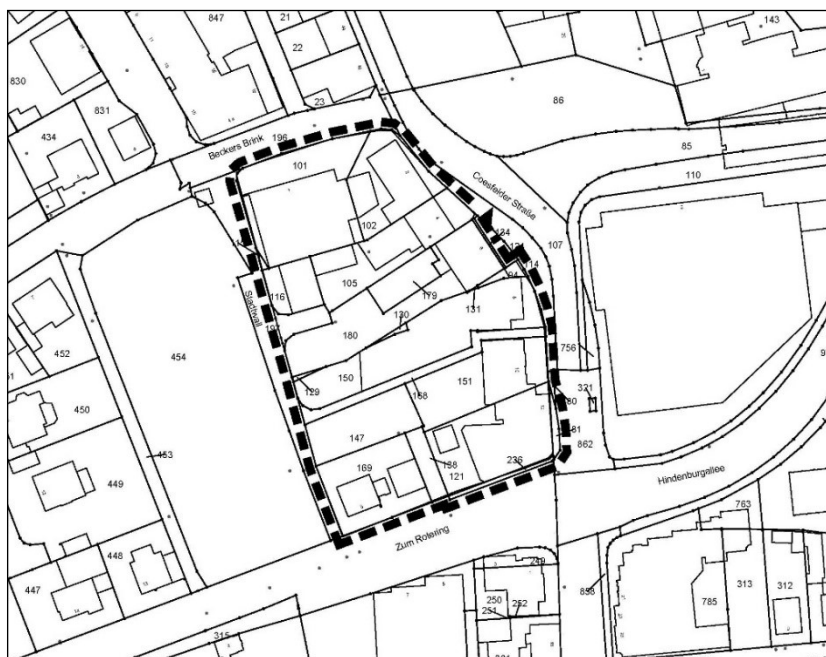
**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Blatt 2;
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

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

(1) Der Bebauungsplan Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Blatt 2 wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Abschnitt 2 neu aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist, das Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsquartier zwischen den Straßen Wallstraße und Stadtwall nördlich des Plangebietes in südlicher Richtung, bis zur Straße Zum Rotering, zu ergänzen. Der bislang gültige Bebauungsplan Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Blatt 2 wird aufgehoben.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ALKIS, eigene Darstellung



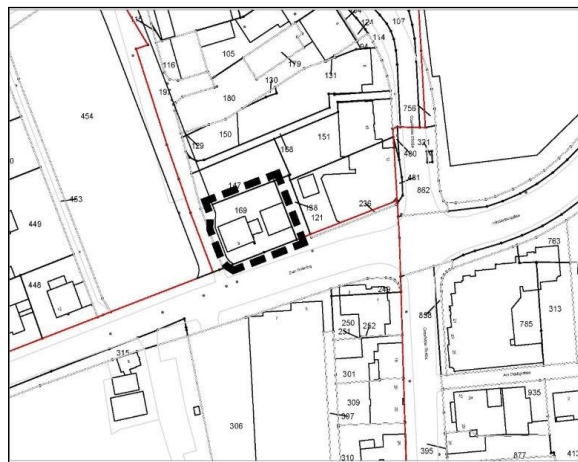
Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss
vom

(2) Der Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Blatt 2, den der Rat der Stadt am 02.09.2020 gefasst hat, wird aufgehoben.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 02.09.2020 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.¹

Abbildung 2: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5
- Wallstraße Südteil - Blatt 2
Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze des Änderungsplans gem. Aufstellungsbeschluss
vom 02.09.2020

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht².

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger mitgeteilt, das Vorhaben nicht weiter verfolgen zu wollen. Der fehlende Zeitdruck soll dazu genutzt werden, den räumlichen Geltungsbereich auf den gesamten Baublock auszudehnen. Die Neuabgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs folgt einer Empfehlung des Gestaltungsbeirates, der sich am 06.09.2021 mit dem Vorhaben befasst hat. Seinerzeit wurde angeregt, ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Baublock zwischen den Straßen Beckers Brink, Coesfelder Straße, Zum Roterding und Stadtwall zu erstellen.

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

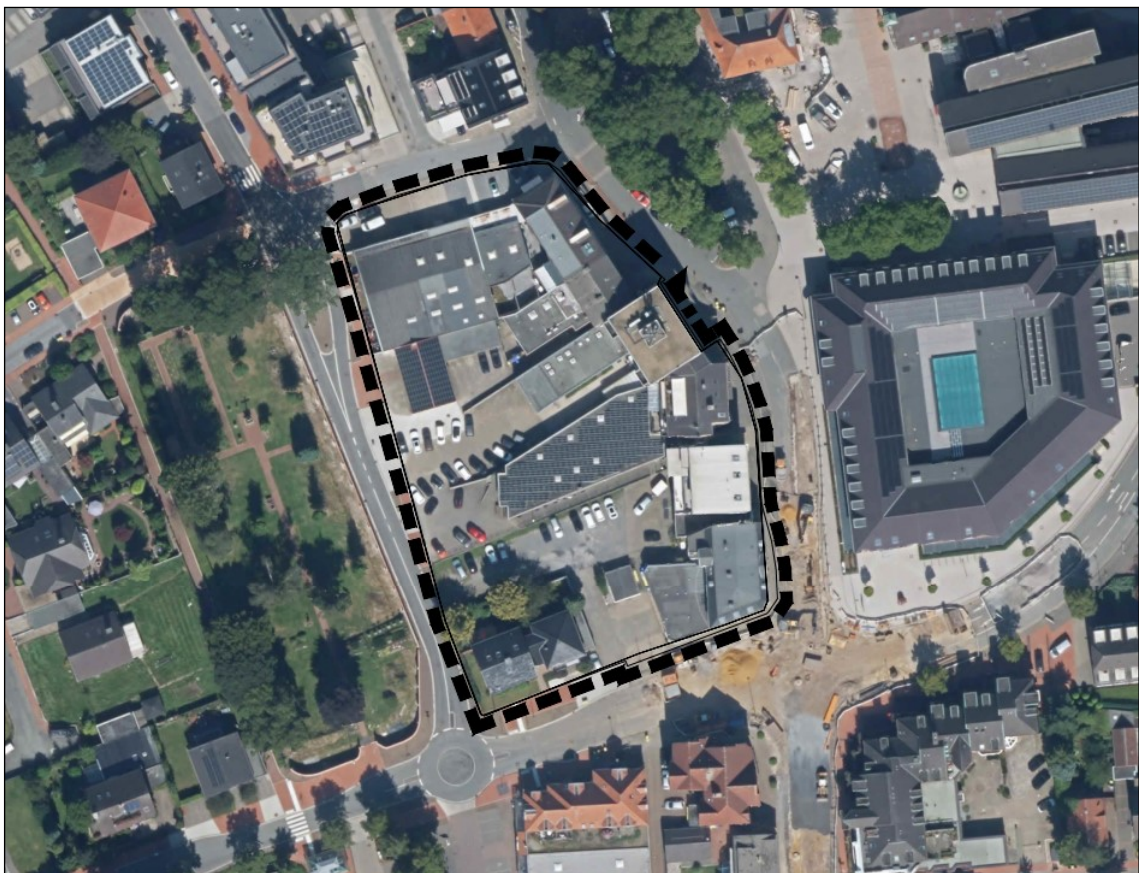
² siehe Amtsblatt für die Stadt Ahaus Nr. 11/2023 vom 11.07.2023, Seite 14-15

Der Rat der Stadt hat am 20.06.2023 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Anregung des Gestaltungsbeirates als fachlich nachvollziehbar bewertet, hielt ein städtebauliches Gesamtkonzept zum damaligen Zeitpunkt aber nicht für zwingend erforderlich. Stattdessen wurde entschieden, die Anregung bei der Fortschreibung des Baurechts für den übrigen Teil des Baublocks zu berücksichtigen³.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ende des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs zwischen den Straßen Beckers Brink, Coesfelder Straße, Zum Rotering und Stadtwall. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in dem nachstehenden Luftbild dargestellt.

Abbildung 3: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Blatt 2
Luftbild (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung

³ siehe Niederschrift zu TOP 12.2 der öffentlichen Ratssitzung am 20.06.2023 und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 11.05.2023 (Sitzungsvorlage V/2020/1451/1)

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist, das Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsquartier zwischen den Straßen Wallstraße und Stadtwall nördlich des Plangebiets auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts Innenstadt und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung entlang der Coesfelder Straße in südlicher Richtung, bis zur Straße Zum Rotering, zu ergänzen.

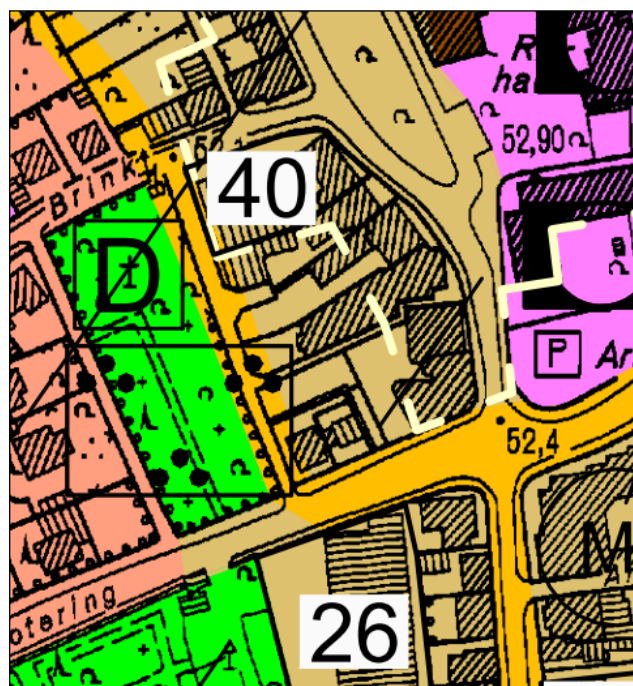
Planungsvorgaben

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

Die zur Coesfelder Straße orientierten Flächen sind zudem Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

An der Straße Beckers Brink/Ecke Coesfelder Straße befindet sich eine Fläche, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter der Bezeichnung "Ehemalige Kfz-Werkstatt und Tankstelle Boomers Brink 1/Coesfelder Str. 2" (Az.: 656101/01-0040) geführt wird. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan mit der Ordnungsnummer 40 gekennzeichnet.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Ahaus
(Planzeichnung, Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im **Bebauungsplan Nr.1 Teil 5 –Wallstraße Südteil- Blatt 2** (siehe Abbildung 5) als Kerngebiet (MK) i. S. der BauNVO 1968 festgesetzt. Ausgenommen ist die Fläche Zum Rotering/Ecke Stadtwall, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstückflächen orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung.

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



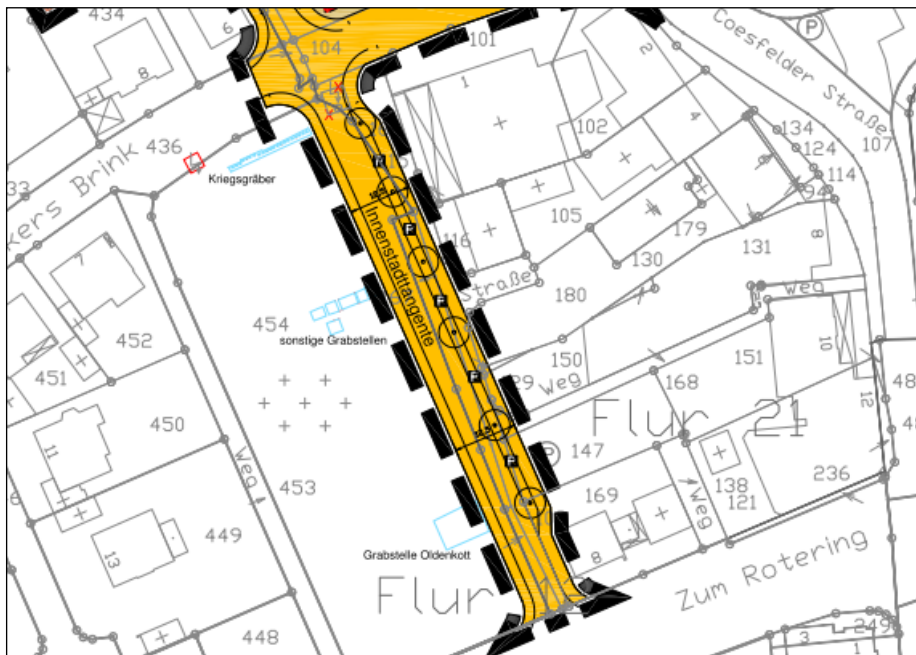
Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass der **Bebauungsplan** hinsichtlich des festgesetzten MK-Gebietes als **funktionslos** anzusehen ist, da die in Rede stehenden Flächen zu keinem Zeitpunkt die Funktion eines MK-Gebiets gehabt haben bzw. haben werden. Die Bestandsbebauung in dem MK-Gebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt durch Läden und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Demgegenüber dienen MK-Gebiete nach § 7 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nach § 7 (2) BauNVO ist allgemeines Wohnen in MK-Gebieten grundsätzlich nicht zulässig.

Der Bebauungsplan wurde, soweit die Trasse der Innenstadtangente⁴ berührt ist, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße Südteil - Abschnitt 1 überplant (siehe Abbildung 6).

⁴ Die Innenstadtangente zwischen den Straßen Schlossstraße und Zum Rotering trägt zwischenzeitlich den Straßennamen Stadtwall.

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



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Die zur Coesfelder Straße orientierten Flächen liegen im Geltungsbereich der **Gestaltungssatzung Innenstadt**.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine **Neuaufstellung des Bebauungsplans** i. S. des § 30 (1) BauGB erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

- keine -