

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	V 2009/167
	<b>Status:</b>	öffentlich
<b>TOP:</b>	<b>Datum:</b>	07.09.09
<b>Bebauungsplan GE 10 (Neustraße), Antrag auf Änderung zur Errichtung eines Wohnhauses im Bereich Holzplatz 15</b>		
<b>Beteiligte Fachbereiche:</b>		
<b>Verfasser/in:</b>	Herr Dahlhaus	
<b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungsdatum Gremium 30.09.2009 Umwelt- und Planungsausschuss	

**Erläuterung:**

Mit Datum 31.08.2009 stellt Herr Gehling, Holzplatz 15 in Borken-Gemen im Rahmen einer Bauvoranfrage (Az. 465-09-01) einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes. GE 10 (Neustraße) Es wird beabsichtigt auf dem Grundstück zwischen Holzplatz und Parkplatz bzw. Ahauser Straße ein freistehendes und von der vorhandenen Bebauung abgerücktes Einfamilienwohnhaus mit einem Satteldach (Spitzdach) zu errichten (vgl. **Anlage 1**).

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine gemischte Nutzung mit einer eingeschossigen und geschlossenen Bauweise mit Flachdach vor. Ziel des Bebauungsplanes für diesen bedeutenden Geschäftsbereich in Gemen ist es, hier vorwiegend Flächen für den Einzelhandel vorzuhalten.

Die Bebauungsplanaufstellung (1987) basiert auf den Zielen des Entwicklungsplanes zur Ortskernerneuerung Gemen aus dem Jahr 1985. Als ein Oberziel bei der Erneuerung des historischen Ortskerns wird die Existenzsicherung sowie die historische Bedeutung des Einzelhandels am Holzplatz angeführt. Die im Bebauungsplan für die rückwärtigen Bereiche vorgesehenen Möglichkeiten zur Errichtung eingeschossiger Flachdachanbauten sind dabei als Erweiterungsflächen für den vorhandenen Einzelhandel vorzuhalten. Dieser Aspekt bekommt unter der Maßgabe des insgesamt begrenzten Flächenangebotes im Gemener Ortskern darüber hinaus ein besonderes Gewicht.

Grundsätzlich ist im Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen vorgesehen. Mit der Ausweisung weiterer, solitärer Wohnnutzungen besteht allerdings die Gefahr, dass das Mischgebiet durch die Wohnnutzung überprägt wird und der Charakter der gemischten Nutzung verloren geht. Damit wird nicht nur das generelle Planungsziel in Frage gestellt, sondern ist auch die im Bebauungsplan festgesetzte Gebietskategorie neu zu überdenken.

Aus denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Sicht wäre ein Satteldach in diesem Bereich grundsätzlich vertretbar. Die geplante solitäre Stellung des Gebäudes – deutlich abgerückt von der direkt am Holzplatz liegenden Bebauung – kann allerdings im Zusammenhang des gesamten Ortskern-Ensembles aus städtebaulicher Sicht nicht mitgetragen werden. Wie bereits in der Vergangenheit bei umliegenden Um- und Neubaumaßnahmen geschehen, sollte auch hier eine Lösung gefunden werden, die eine dichte Bebauung vorsieht, bzw. eine Verbindung mit dem Hauptbaukörper zugrunde legt.

Im Rahmen vorangegangener Bauberatungen wurden dem Antragsteller bereits entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die sich im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanes bewegen. Diese basieren allerdings auf einem Anbau an das vorhandene Gebäude Holzplatz 15.

Verwaltungsseitig wird mit Blick auf die mittel- bis langfristige Einzelhandelsentwicklung und unter denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Sicht im Ortskern von Gemen die Ausdehnung der Wohnnutzung in Solitärgebäuden als kritisch eingestuft. Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes sollte daher zurückgewiesen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag des Herrn Johannes Gehling, Holzplatz 15, 46325 Borken, vom 31.08.2009 zur Änderung des Bebauungsplanes GE 10 (Neustraße) zur Errichtung eines freistehenden Wohnhauses mit Satteldach im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Holzplatz 15 in Gemen, wird zurückgewiesen.

Anlagen:

Anlage 01 - Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes (2 Seiten)