

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2010/229
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	12.10.10
Bebauungsplan BO 52 (Wallstraße), Bauvoranfrage: Aufstockung eines Ärztehauses Ecke Wallstraße/ Neutor		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Frau Zayko	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	03.11.2010	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Im Rahmen einer am 04.09.2010 vorgelegten Bauvoranfrage wird die Möglichkeit für eine Aufstockung des Gebäudes Neutor 28 – 34 bzw. Wallstraße 1 (sogenanntes „Ärztehaus“) angefragt. Das vorhandene dreigeschossige Flachdachgebäude soll durch ein teilweise zurückspringendes, zusätzliches Geschoss mit Dachterrassen und einem Pultdach ergänzt werden. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Treppenhäuser erweitert werden. Durch einen freigestellten Aufzug an der Westfassade ist eine direkte Anbindung an den angrenzenden städtischen Parkplatz geplant. Dafür müssen laut Antragsteller zusätzliche Abstandsflächen auf den städtischen Parkplatz übertragen werden.

Der Antragsteller bittet um Klärung, ob für die beabsichtigte Planung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt wird. Der Schwerpunkt der Prüfung liegt dabei auf einer Änderung der vorgesehenen Dachform von Mansarddach in Pultdach (vgl. **Anlage 1**).

Aufgrund der Vielzahl und der Bedeutung der geplanten Abweichungen und Befreiungen wäre eine Änderung des Bebauungsplanes BO 52 (Wallstraße) erforderlich.

Insbesondere zum Thema „Dachform“ für das betreffende Gebäude hat sich der Umwelt- und Planungsausschuss in den Jahren 1999 und 2000 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes BO 52 (Wallstraße) bereits umfassend auseinandergesetzt: Auf der Grundlage eines vom selben Eigentümer gestellten Antrages wurden am 13.06.2000 die Festsetzungen im Bebauungsplan für das genannte Gebäude von Flachdach, 15 Grad Dachneigung, Oberkante Gebäude 58,8 m NN zugunsten der Festsetzungen „Mansarddach, maximale Traufhöhe 59,7 m NN und maximale Firsthöhe 64,5 m NN“ geändert.

In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes heißt es: „Der Eigentümer des Gebäudes möchte dieses mit einem Mansarddach versehen, um dem Gebäude

ein traditionelles, dem ursprünglichen Kontorgebäude von 1900 angemessenes Aussehen zu geben. Dieses trägt auch zu einer Aufwertung des Knotenpunktes bei, der zurzeit zu einem Kreisverkehrsplatz ausgebaut wird.“

Da das Gebäude zudem im denkmalrelevanten Umfeld und im Auftaktbereich der Borkener Innenstadt steht, war im Zuge der Bebauungsplanänderung auch das Benehmen der zuständigen Oberen Denkmalbehörde herzustellen (vgl. **Anlage 02**).

Die vormals zugrunde gelegte Begründung hat entsprechend auch heute noch Bestand.

Das damals beantragte Bauvorhaben ist bis heute nur teilweise umgesetzt worden: Die eigentliche Aufstockung und die Erstellung eines Mansarddaches sind bisher unterblieben.

Die der 2. Bebauungsplanänderung zugrunde gelegte Planung ist in **Anlage 03**, ein Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan in **Anlage 04 beigefügt**.

Die Beurteilung des damaligen Vorhabens erfolgte auf der heute anzutreffenden Bestandssituation im Bereich des Butenwalls.

Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist mit einem Pultdach ein massiver Eingriff in das bebaute Umfeld im Auftaktbereich zur Innenstadt verbunden, was mit dem ursprünglich geplanten Mansarddach nicht der Fall ist. Da sich die Rahmenbedingungen zur vormals vorgenommenen Einschätzung im städtebaulichen Umfeld nicht geändert haben, kann die Beurteilung nach wie vor auf den bereits damals geltenden Grundlagen erfolgen.

Insgesamt liegen derzeit keine nachvollziehbaren Gründe vor, die zu einer geänderten Einschätzung führen.

Daher wird empfohlen, den beantragten Befreiungen/ Abweichungen bzw. einer Änderung des Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt den im Rahmen der Bauvoranfrage vom 04.09.2010 beantragten Befreiungen/ Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan BO 52 (Wallstraße) nicht zu. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Anlage:

- Anlage 01 - Antrag auf Befreiung, 4 Seiten
- Anlage 02 - Stellgn. Obere Denkmalbeh., 1 Seite
- Anlage 03 - Auszug BO 52, 2. Änderung, 1 Seite
- Anlage 04 - Darstellung Mansarddach, 1 Seite