

Ahaus, 12.09.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	29.09.2011	TOP: 4	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

Städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Flächen westlich der Wallstraße

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

1. Das Konzept zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung der Flächen westlich der Wallstraße zwischen den Straßen Schlossstraße und Beckers Brink wird zur Kenntnis genommen und zur Beurteilung dem Gestaltungsbeirat vorgelegt.
2. Das Vorhaben ist dem Ausschuss mit der Stellungnahme des Gestaltungsbeirates erneut zur Beratung vorzulegen.
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße-Südteil – Abschnitt 1, den der Rat der Stadt am 27. November 2003 beschlossen hat, wird entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, geändert.

Sachdarstellung

Das Entwicklungskonzept Innenstadt beinhaltet als eines von 6 Schlüsselprojekten die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Flächen westlich der Wallstraße zwischen den Straßen Schlossstraße und Zum Roterding. Um die Ziele des Entwicklungskonzepts Innenstadt zu sichern, hat der Rat der Stadt am 27. November 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 – Wallstraße-Südteil – Abschnitt 1 beschlossen¹. Bestandteil der Planung ist u. a. eine neue Straße, im Folgenden als Planstraße bezeichnet, die neben der Erschließung der Baugrundstücke auch die Wallstraße vom Durchgangsverkehr entlasten soll. Einen entsprechenden Planungsauftrag für die Straße hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17. März 2011 beschlossen, nachdem bekannt geworden war, dass das Schlüsselgrundstück, auf dem sich eine Gärtnerei befindet, an einen Privatinvestor, im folgenden Vorhabenträger genannt, veräußert worden ist².

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 23. Mai 2011 erstmalig mit den Plänen des Vorhabenträgers zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung der Flächen westlich der Wallstraße befasst. Das Konzept des Vorhabenträgers wurde gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt³.

¹ siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage zu TOP 13 der öffentlichen Sitzung des Rates am 27.11.2003

² siehe Niederschrift zu TOP 5 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.03.2011 (Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0304)

³ siehe Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 23.05.2011 (Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0348)

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger das seinerzeit beschlossene Strukturkonzept weiter konkretisiert. Schwerpunkt des Konzepts ist eine straßenbegleitende Bebauung beidseitig der Planstraße.

Die Bebauung entlang der östlichen Straßenseite ist durch eine, für die Innenstadttrandlage typische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Die Eckgebäude Beckers Brink/Planstraße sowie Schlossstraße/Planstraße sind als reine Dienstleistungsgebäude geplant. Letzteres soll künftig von dem Planungsbüro, das i. A. des Vorhabenträgers die Planung erstellt, genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze liegen überwiegend im Blockinnenbereich. Die Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt über die Straße Hinterer Wall.

Die Bebauung westlich der Planstraße ist als Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Ausgenommen ist die geplante Bebauung Planstraße/Ecke Stichstraße. Hier ist ebenfalls ein Dienstleistungsgebäude vorgesehen, das ein örtlicher Steuerberater künftig als Kanzlei nutzen will. Das Gebäude soll optional auch zu Wohnzwecken (ganz oder teilweise) genutzt werden können.

Die Bebauung entlang der östlichen Seite der Planstraße ist viergeschossig, entlang der westlichen Seite der Planstraße dreigeschossig. Das oberste Geschoss ist jeweils ein Staffelgeschoss. Als Dachform sind Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer vorgesehen. Entlang der Stichstraße sind drei Einfamilienhausgrundstücke geplant.

Das Fassadenmaterial der Bebauung entlang der östlichen Seite der Planstraße ist durch eine Kombination aus Glas, Beton und Verblendmauerwerk geprägt. Damit setzt sich die geplante Neubebauung in ihrer äußeren Gestaltung bewußt von der Innenstadtbauung ab. Charakteristisch für die Innenstadt ist die zwei- bis dreigeschossige, traufständige Bebauung mit Steildächern und rotem Verblendmauerwerk in geschlossener Bauweise.

Die Verwaltung hat im Rahmen der Projektentwicklung die Auffassung vertreten, dass das dem Vorhaben zu Grunde liegende **Planungskonzept**, wonach sich die geplante straßenbegleitende Bebauung nach ihrer äußeren Gestaltung gezielt von den innerstädtischen Bebauung absetzt, auch unter Würdigung der Nähe zur Innenstadt, ein durchaus vertretbarer Ansatz zur Lösung der Entwurfsaufgabe ist. Gleichzeitig wurde angeregt, die Eigenständigkeit der Form nicht durch eine Vielzahl weiterer, nicht ortstypischer Gestaltungselemente (z. B. Pfosten-Riegel-Fassade), Materialien und Farben überzubetonen. Als **Konzeptvariante** wurde angeregt, die Eigenständigkeit der Form stärker mit ortstypischen Gestaltungselementen, z. B. rotem Verblendmauerwerk, Lochfassade zu verbinden. Darüber hinaus sind **weitere Aspekte** unter städtebaulichen Gesichtspunkten relevant:

1. Die geplante Gebäudetiefe liegt mit 16 m deutlich über dem ortstypischen Maß. So hat die straßenbegleitende Bebauung an der Wallstraße zwischen den Straßen Schlossstraße und Beckers Brink lediglich eine Gebäudetiefe von 12 m. Ausgenommen sind die Erdgeschosszone, beispielsweise für größere Ladenlokale, sowie untergeordnete Gebäudeteile, beispielsweise Treppenhäuser. Städtebaulich kritisch ist eine derartige Gebäudetiefe insbesondere dann, wenn sie als solche wahrnehmbar ist, beispielsweise in der offenen Bauweise. In diesem Zusammenhang wurde angeregt,
 - die Gebäudetiefe auf ein ortstypisches Maß zu verringern und/oder
 - die Gebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten.
2. Das Staffelgeschoss, d. h. ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, nimmt der Bebauung ein Stück ihrer Massivität. Erkennbar wird das vor allem an dem Eckgebäude Schlossstraße/Planstraße. Das dort vorgesehene oberste Geschoss ist kein Staffelgeschoss, da es nur gegenüber der zur Planstraße orientierten Gebäudewand zurückspringt. Darüber hinaus ist die dem obersten Geschoss vorgelagerte Dachterrasse baulich in das Raster der Pfosten-Riegel-Konstruktion mit einbezogen, so dass von dem obersten Geschoss nicht die Wirkung eines Staffelgeschosses, sondern die eines vierten Vollgeschosses ausgeht.

Als **Planungsalternative** wurde angeregt, die äußere Gestaltung der straßenbegleitenden Bebauung an der Gestaltungssatzung Innenstadt zu orientieren.

Hinsichtlich der **weiteren Vorgehensweise** wird Folgendes empfohlen:

1. Der Ausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis und verweist es zur weiteren Beratung in den Gestaltungsbeirat.
Nach der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates, die der Rat der Stadt am 24. September 2008 beschlossen hat, kann der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließen, dass ein Vorhaben dem Beirat zur Beurteilung vorgelegt wird.
2. Erneute Beratung im Ausschuss unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gestaltungsbeirates.
3. Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Unabhängig vom Inhalt des Planungskonzepts ist eine Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entsprechend dem als Anlage beigefügten Lageplan, erforderlich
 - um die Flächen des Gärtnereigrundstücks, die bislang nicht Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses vom 27. November 2003 sind, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen.
 - um die für die Planstraße benötigten Flächen zwischen den Straßen Beckers Brink und Zum Rotering in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen, verbunden mit dem Ziel, für die Planstraße insgesamt Baurecht zu schaffen.

Die Planung des Vorhabenträgers zur städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Flächen westlich der Wallstraße werden in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 - Lageplan