Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0348/2

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DER BÜRGERMEISTER

Ahaus, 04.04.2012

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	26.04.2012	TOP: 2	öffentlich
Rat	**15.05.2012**	**TOP: 3.3**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand

Städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Flächen westlich der Wallstraße;
a) Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans
b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

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

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße-Südteil – Abschnitt 1, dessen Aufstellung der Rat der Stadt am 27. November 2003 beschlossen hat, wird entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, geändert.
2. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße-Südteil – Abschnitt 1 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Beteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bestimmt.
3. Die Planung der Innenstadttangente wird in der Fassung der Variante “Minikreisverkehr“ gebilligt.
4. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird an die Bedingung geknüpft, dass der Vorhabenträger sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Das Entwicklungskonzept Innenstadt[1] beinhaltet als eines von 6 Schlüsselprojekten die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Flächen westlich der Wallstraße. 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 beschlossen. Bestandteil der Planung ist u. a. eine neue Straße, im Folgenden Innenstadttangente genannt, 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[2], nachdem bekannt geworden war, dass das Schlüsselgrundstück, auf dem sich eine Gärtnerei befindet, an einen Privatinvestor, im Folgenden Vorhabenträger genannt, veräußert worden ist.

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 bestimmt[3]. Auf der Grundlage dieses Beschlusses hat der Vorhabenträger sein Konzept weiter konkretisiert. Mit diesen Plänen hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 29. September 2011 befasst. In diesem Zusammenhang wurde u. a. beschlossen, das Konzept zur Beurteilung dem Gestaltungsbeirat vorzulegen[4]. Darüber hinaus wurde beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Teil 5 - Wallstraße-Südteil – Abschnitt 1 so zu ändern, dass

- die Flächen des Gärtnereigrundstücks, die bislang nicht Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses sind,
- die für die Innenstadttangente benötigten Flächen zwischen den Straßen Beckers Brink und Zum Rotering

in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen werden.

Der Gestaltungsbeirat hat sich am 7. Dezember 2011 erstmalig mit dem Vorhaben befasst. Dem Vorhabenträger wurde empfohlen, das Vorhaben grundlegend zu überarbeiten. Die vorliegende, überarbeitete Fassung des Vorhabens hat der Gestaltungsbeirat am 5. März 2012 einstimmig gebilligt.

Städtebaulich-architektonisches Konzept

Prägendes Merkmal des städtebaulichen Entwurfs ist die straßenbegleitende Bebauung entlang der Innenstadttangente.

Die Bebauung entlang der östlichen Straßenseite ist durch eine, für die Innenstadtrandlage typische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Das Eckgebäude Schlossstraße/Innenstadttangente ist als reines Dienstleistungsgebäude geplant. Die notwendigen Stellplätze sind z. T. in einer Tiefgarage, im Übrigen im Blockinnenbereich untergebracht.

---

1 Das Entwicklungskonzept Innenstadt kann auf den Internetseiten der Stadt Ahaus (www.ahaus.de) eingesehen werden. Über die Rubrik »Leben in Ahaus/Planen, Bauen und Wohnen« erreichen Sie den Link »Stadtplanung«. In der sich dann öffnenden Seite finden Sie in der Rubrik »Innenstadt« den Link »Entwicklungskonzept Innenstadt«.

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)

4 siehe Niederschrift zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 29.09.2011 (Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0348/1)

Die Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt über die Straße Hinterer Wall. Bislang diente die Straße vornehmlich der rückwärtigen Erschließung der in geschlossener Bauweise bebauten Grundstücke entlang der Wallstraße. Um die rückwärtige Erschließung der Baugrundstücke beidseitig der Straße dauerhaft sicherzustellen, ist eine Aufweitung der Straße von 4 m auf 6 m vorgesehen. Dabei ist auch die städtebaulich wünschenswerte bauliche Nachverdichtung der Grundstücke entlang der Wallstraße zu berücksichtigen, wie sie ansatzweise bereits zu erkennen ist.

Die Bebauung westlich der Innenstadttangente ist als Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Die Bebauung entlang der östlichen Seite der Innenstadttangente 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 deutlich zurück, so dass die Dreigeschossigkeit nunmehr auch als solche wahrgenommen wird. Das betrifft insbesondere das Eckgebäude Schlossstraße/Innenstadttangente. Als Dachform sind Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer vorgesehen. Die Ausführungen gelten sinngemäß für die Bebauung entlang der westlichen Straßenseite mit der Maßgabe, dass hier die Bebauung ein Geschoss niedriger ausfällt.

Die Bebauung entlang der östlichen Straßenseite soll in geschlossener Bauweise errichtet werden. Gegenüber dem ersten Entwurf ist die Bebauung in mehrere Segmente gegliedert, die sich deutlich besser in die kleinteilige Bebauungstypologie der Umgebung einfügt.

Die Bebauung entlang der westlichen Straßenseite soll in offener Bauweise errichtet werden. Vorgesehen sind drei, im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägte Gebäude. Die ursprünglich vorgesehene Stichstraße mit Wendelage zur Erschließung der drei Einfamilienhausgrundstücke im “Hinterland“ entfällt. Dadurch gelingt nunmehr eine klar definierte Raumkante auszubilden. Die im Hinterland gelegenen Einfamilienhausgrundstücke sollen über eine private Zuwegung erschlossen werden.

Neben dem städtebaulichen Entwurf für das gesamte Plangebiet wurde der architektonische Entwurf für die Gebäudestrukturen im Nordosten des Plangebiets grundlegend überarbeitet. Die ursprünglich geplante Pfosten-Riegel-Konstruktion wird zugunsten einer Lochfassade aufgegeben. Durch die Lochfassade erhöht sich der Verblendanteil der Fassade deutlich.

Das Fassadenmaterial der Bebauung entlang der östlichen Seite der Planstraße ist im wesentlichen durch Verblendmauerwerk geprägt. Die ursprünglich vorgesehene Kombination aus Glas, Beton und Verblendmauerwerk wird aufgegeben. Angedacht ist die Verwendung eines roten bis rotbraunen Verblendsteins. Die Loggien und Eingänge sollen durch einen ortsüblichen Sandstein abgesetzt und die Staffelgeschosse ggf. mit Holz bzw. einem Holzimitat verkleidet werden. Die Verwendung eines Holzes bzw. Holzimitates in den Staffelgeschossen hält der Gestaltungsbeirat für das Gesamterscheinungsbild für unbedenklich, wenn der Farbton an die Farbe des Verblendmauerwerks angepasst wird.

Nach Auffassung des Gestaltungsbeirats ist das dem Vorhaben zu Grunde liegende Planungskonzept, wonach sich die geplante Neubebauung in ihrer äußeren Gestaltung

- deutlich von der bestehenden Innenstadtbebauung absetzt,
- andererseits die Eigenständigkeit der Form mit ortstypischen Gestaltungselementen (Lochfassade und rotes Verblendmauerwerk) verbindet,

auch unter Würdigung der Nähe zur Innenstadt ein gelungener Ansatz zur Lösung der Entwurfsaufgabe.

Abschließend empfiehlt der Gestaltungsbeirat, die Qualität der Architektur auch in der übrigen Bebauung, die bislang nicht Gegenstand des architektonischen Entwurfs ist, weiter zu verfolgen.

Innenstadttangente

Integraler Bestandteil der städtebaulichen Planung ist die Innenstadttangente, die neben der Erschließung der Baugrundstücke auch die Wallstraße vom Durchgangsverkehr entlasten soll. Die Innenstadttangente bezeichnet einen Straßenzug, der parallel zur Wallstraße die Straßen Zum Rotering und Wüllener Straße miteinander verbindet. Dabei werden soweit wie möglich vorhandene Straßen- und Wegeverbindungen genutzt:

- Der Straßenabschnitt zwischen Schlossstraße und Wüllener Straße führt über den nördlichen Abschnitt der Frauenstraße und ist bereits vorhanden. Der südliche Abschnitt der Frauenstraße wird von der Kreuzung mit der Schlossstraße abgebunden und im 90°-Winkel auf die Innenstadttangente aufgesetzt.
- Der Straßenabschnitt zwischen den Straßen Zum Rotering und Beckers Brink führt über den Weg entlang des alten Friedhofs. Die Trasse verläuft im Wesentlichen auf städtischem Grund und Boden.

Lediglich der Straßenabschnitt zwischen den Straßen Beckers Brink und Schlossstraße ist bislang nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Funktion der Straße beträgt

- der Regelquerschnitt zwischen Beckers Brink und Schlossstraße 15 m (Fahrbahn: 6 m, beidseitige Gehwege: á 2,5 m, beidseitige Parkstreifen: á 2 m),
- der Regelquerschnitt zwischen den Straßen Zum Rotering und Beckers Brink 13 m (Fahrbahn: 6 m, beidseitige Gehwege: á 2,5 m, einseitiger Parkstreifen: 2 m).

Baulich abgesetzte Radwege bzw. separate Radfahrspuren sind nicht geplant.

Sämtliche Einmündungen und Kreuzungen sind vorfahrtsgeregelt:

- Einmündung Innenstadttangente/Zum Rotering: Vorfahrt Zum Rotering
- Kreuzung Innenstadttangente/Beckers Brink: Vorfahrt Innenstadttangente
- Einmündung Frauenstraße/Innenstadttangente: Vorfahrt Innenstadttangente
- Kreuzung Innenstadttangente/Schlossstraße: Vorfahrt Innenstadttangente

Für die Kreuzung mit der Schlossstraße kommt als Variante auch ein sog. Minikreisverkehr in Betracht. Sein Durchmesser beträgt 16,5 m. Da die Kreisinsel von großen Lastwagen oder Bussen wegen deren zu großem Wendekreis nicht umfahren werden kann, muss diese überfahrbar gestaltet sein.

Um die Innenstadttangente zu verwirklichen sind neben bodenordnerischen Maßnahmen u. a. erforderlich:

- Aufgabe einer Grabstelle

  Für die Grabstelle im südlichen Teil des alten Friedhofs besteht noch ein Nutzungsrecht bis zum Jahre 2058. Die Aufgabe der Grabstelle i. V. m. einer Umbettung auf den neuen Friedhof erfolgt im Einvernehmen mit den Nutzungsberechtigten. Die übrigen Grabstellen sind durch die Straßenbaumaßnahme nicht berührt; dies gilt namentlich für die Grabstelle Oldenkott, die unter Denkmalschutz steht, sowie die Kriegsgräber im nördlichen Teil des Friedhofs.

- Verlegung einer Trafostation

  Der neue Standort ist in Abstimmung mit den Stadtwerken in der nordwestlichen Ecke des alten Friedhofs geplant.

Die Planung der Innenstadttangente wird im Auftrag der Stadt von dem Büro ambrosius blanke, Bochum erstellt.

Weitere Vorgehensweise

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zur Durchführung des Bebauungsplans sind darüber hinaus

- bodenordnerische Maßnahmen, insbesondere zwischen den Straßen Beckers Brink und Schlossstraße, sowie
- Erschließungsmaßnahmen,

erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Vorhabenträgers durchgeführt wird,
- die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
- die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans an die Bedingung geknüpft, dass der Vorhabenträger sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt.

Zur Sicherung der v. g. Bedingungen soll zunächst ein Kostenübernahmevertrag geschlossen werden, der die Übernahme von Kosten für städtebauliche und sonstige Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans regelt.

Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Die überarbeitete Planung des Vorhabenträgers sowie die Planung der Innenstadttangente werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Die Darstellung der finanziellen Auswirkungen beschränkt sich ausschließlich auf die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans werden z. Zt. ermittelt.

Anlagen

Anlage 01 - Lageplan