

Sitzungsvorlage Nr. V/2012/0578

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Herr Walter Fleige



Ahaus, 22.10.2012

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	14.11.2012	TOP: 3	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Umnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes;
Grundsatzbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

1. Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes wird in der vorgestellten Fassung gebilligt.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird an die Bedingung geknüpft, dass die Antragstellerin 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, beteiligt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Die Altes Kreishaus Ahaus GmbH & Co. KG, im Folgenden Antragstellerin genannt, ist seit Ende des Jahres 2012 neue Eigentümerin des ehemaligen Kreishausgeländes an der Bahnhofstraße / Ecke Fuistingstraße. In dem ehemalige Verwaltungsgebäude des Altkreis Ahaus aus dem Jahre 1965 sind u. a. die Stadtbücherei, verschiedene Verwaltungsstellen des Kreis Borken (Kfz-Zulassungsstelle, Jagdscheinangelegenheiten, Gesundheitsamt) sowie Dienststellen der Kreispolizeibehörde Borken untergebracht. Zwischenzeitlich hat der von der Antragstellerin beauftragte Architekt ein Konzept zur Nachnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes vorgelegt, das zwischen drei Bereichen unterscheidet:

Altes Kreishaus

Das Verwaltungsgebäude wird grundlegend saniert. Städtebaulich relevante Merkmale der Sanierung sind:

- Rückbau des 4. und 5. Obergeschosses zu Staffelgeschossen,
- Überdachung des Atriums oberhalb des 1. Obergeschosses,
- Erneuerung der Fassade unter Verwendung ortstypischer Gestaltungselemente, insbesondere Lochfassade und rotes Verblendmauerwerk.

Die Sanierung des Gebäudes geht in Teilen mit einer Umnutzung einher. Das Nutzungskonzept stellt sich z. Zt. wie folgt dar:

- Arztpraxen: max: 800 m²
- Physiotherapie / Krankengymnastik: max. 800 m²
- Kindertagesstätte: max. 800 m²
- Tagesgastronomie: max. 800 m²
- nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen: max. 800 m²
- Die Verwaltungsnebenstellen des Kreis Borken bleiben weiterhin im Gebäude untergebracht, wobei ihre Unterbringung an heutige Bedürfnisse angepasst wird.
- Die beiden Staffelgeschosse werden zu Wohnzwecken umgenutzt.

Nicht berücksichtigt sind die Dienststellen der Kreispolizeibehörde Borken sowie die Stadtbücherei. Für beide Einrichtungen sind an anderer Stelle Neubauten geplant. Der Verbleib der beiden Einrichtungen im ehemaligen Kreishaus, bis die neuen Gebäude bezugsfertig sind, ist gesichert.

Stellplatzanlage Hessenweg

Die zum ehemaligen Kreishaus gehörende Stellplatzanlage an der Straße Hessenweg wird aufgegeben. Stattdessen soll auf der in Rede stehenden Fläche ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen errichtet werden. Als Träger der Einrichtung ist der Caritasverband vorgesehen. Das Wohnheim ist ein zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus mehreren Bauteilen, die sich L-förmig um einen nach Süden geöffneten, geschützten Innenhof gruppieren. Das Wohnheim ist ausgelegt für 3 Wohngruppen mit jeweils 8 Einzelzimmern für insgesamt 24 Bewohner. Dazu kommen diverse Gemeinschafts- und Nebenräume.

Freifläche Bahnhofstraße

Die dem ehemaligen Kreishaus zur Bahnhofstraße hin vorgelagerte Freifläche soll mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut werden. Die geplante Bebauung nimmt Bezug auf eine Stadtvilla, die im Zuge der Errichtung des Kreishauses abgebrochen wurde. Die Nutzung dieses Gebäudes ist noch offen.

Das ehemalige Kreishausgelände ist im Bebauungsplan Nr. 14 Teil 1 – Bahnhofstraße West - als *Fläche für den Gemeinbedarf - Kreishaus* festgesetzt. Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem im Interesse der Antragstellerin durchgeführt wird,
2. 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,
3. 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 Aufstellung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass die Antragstellerin sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt.

Zur Sicherung der v. g. Bedingungen soll zunächst ein städtebaulicher Vertrag 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. Alternativ käme auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Betracht.

Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Lageplan