Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0471

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 06.04.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	20.04.2016	TOP: 11	öffentlich
Rat	**03.05.2016**	**TOP: 5.3**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand

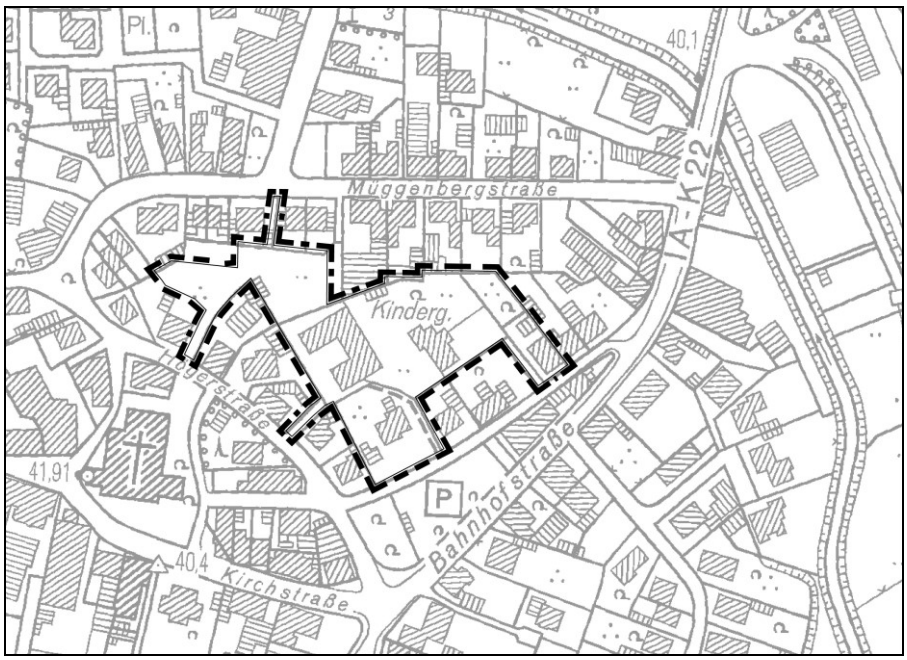
Umnutzung eines kirchlichen Gemeinbedarfsstandortes im Ortskern Alstätte
a) Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans
b) Beschluss über das städtebauliche Konzept

Beschlussvorschlag

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

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Ortskern Alstätte – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung eines kirchlichen Gemeinbedarfsstandortes im Ortskern Alstätte.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

2. Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des kirchlichen Gemeinbedarfsstandortes wird gebilligt.
3. Die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller 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 städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Die Katholische Kirchengemeinde St. Mariä Himmelfahrt, im folgenden Antragsteller genannt, beabsichtigt in Abstimmung mit der Zentralrendantur und dem Bistum Münster ihren Gemeinbedarfsstandort im Ortskern Alstätte umzunutzen. Auf dem Gelände befinden sich der St. Marien-Kindergarten, das Pfarrheim der Kirchengemeinde sowie das ehemalige Vikariegebäude.

Der Standort liegt in der Ortslage Alstätte zwischen den Straßen Müggenbergstraße, Hörstingstraße und Högerstraße.

Abbildung 2: Luftbild (2014)

Quelle: Kreis Borken, eigene Darstellung

Nutzungs- und Bebauungskonzept

Gegenstand der Planung sind:

1. Neubau einer Kindertageseinrichtung / Abbruch des vorhandenen Kindergartens
2. Abbruch des Pfarrheims
3. Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Vikariegebäudes zu einer Pflegeeinrichtung
4. Neubau einer Seniorenwohnanlage

Abbildung 3: Städtebauliches Gesamtkonzept (Lageplan)

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

1. Neubau einer Kindertageseinrichtung / Abbruch des vorhandenen Kindergartens

Das vorhandene Kindergartengebäude weist einen erheblichen Instandsetzungsrückstau auf.

Abbildung 4: Vorhandenes Kindergartengebäude (Ansicht Nord-Ost)

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

Vor diesem Hintergrund soll das vorhandene Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Abbildung 5: Geplante Kindertageseinrichtung

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

2. Abbruch des Pfarrheims

Neben dem Kindergartengebäude soll auch das Pfarrheim abgebrochen werden. Das Pfarrheim wird vor allem für die offene Jugendarbeit genutzt. Die freiwerdende Fläche soll von der neuen Kindertageseinrichtung als Außenspielfläche genutzt werden. Für die offene Jugendarbeit ist eine Interimslösung im Gebäude der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule angedacht.

Abbildung 6: Pfarrheim (Ansicht Nord-Ost)

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

3. Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Vikariegebäudes zu einer Pflegeeinrichtung

Der Ursprung des ehemaligen Vikariegebäudes geht vermutlich auf den Beginn des vorherigen Jahrhunderts zurück.

Abbildung 7: Ehemaliges Vikariegebäude (Ansicht Hörstingstraße)

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

Im Jahre 1989 wurde das Gebäude für Wohnzwecke umgenutzt. Das Gebäude soll nach der Renovierung einem Pflegedienst als Verwaltungssitz dienen. Darüber hinaus ist ein eingeschossiger Flachdachanbau geplant, in der eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden soll.

Abbildung 8: Erweiterung ehemaliges Vikariegebäude (Ansicht Hörstingstraße)

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

Abbildung 9: Erweiterung ehemaliges Vikariegebäude (Ansicht Süd-West)

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

4. Errichtung einer Seniorenwohnanlage

Auf den nicht mehr benötigen Flächen ist eine Seniorenwohnanlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten geplant, die überwiegend dem betreuten Wohnen dienen soll. Die einzelnen Baukörper sind um einen zentralen Innenhof gruppiert (siehe Abbildung 3). Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 52 und 78 qm.

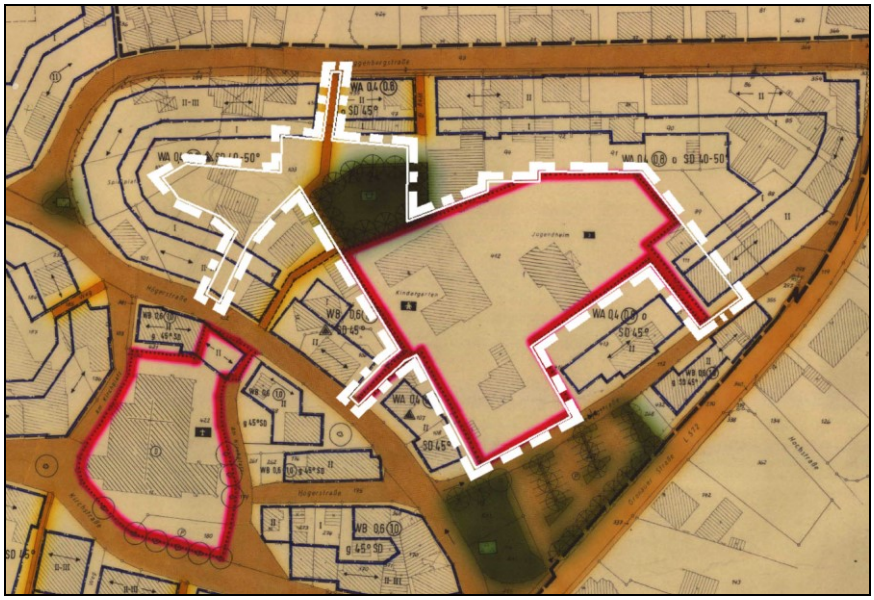
Abbildung 10: Neubau einer Wohnanlage (Ansicht von Südwesten)

Quelle: Weitkamp + Partner I Architekten und Ingenieure, Ahaus

Bauleitplanung

Der Standort ist im Bebauungsplan Nr. 67 – Ortskern Alstätte – im Wesentlichen als Gemeinbedarfsfläche "Jugendheim" und "Kindergarten" festgesetzt.

Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 67 – Ortskern Alstätte - (Auszug)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eines **Änderung des Bebauungsplans** erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst neben dem Kirchengrundstück weitere private Grundstücke. Die Einbeziehung dieser privaten Grundstücke in das städtebauliche Gesamtkonzept ist nach Angaben der Kirchengemeinde abgestimmt.

Durchführung und Finanzierung der Planung

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

a) das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Antragstellers durchgeführt wird,

b) 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 der Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt.

Die städtebaulichen und sonstigen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden im Auftrag und auf Rechnung des Antragstellers erbracht. Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in einem **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des kirchlichen Gemeinbedarfsstandortes im Ortskern Alstätte wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein