

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0661

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 09.03.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **16.03.2017** **TOP Ö** **2**

Beratungsgegenstand

**Umnutzung des Volksbankgeländes in der Fußgängerzone;
Beschluss über das Umnutzungskonzept**

Beschlussvorschlag

Das Konzept zur Umnutzung des Volksbankgeländes in der Fußgängerzone (Markt 30 – 32) wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Konzepts die notwendigen Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 13.12.2011 den Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans – Innenstadt Nordost – in der nachfolgenden Fassung gebilligt.¹

Anlass für die Arbeiten an dem städtebaulichen Rahmenplan war die Absicht der Volksbank Gronau-Ahaus eG, ihr Geschäftsgebäude in der Fußgängerzone (Markt 30-32) durch einen Neubau zu ersetzen.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 13.12.2011 (Sitzungsvorlage V/2011/0457)

Abbildung 1: Städtebaul. Rahmenplan Innenstadt Nordost
Auszug Volksbankgelände
(Vorentwurf Konzeptvariante A)



Quelle: Farwick + Grote, Ahaus

Wesentliche Merkmale der Konzeptvariante sind:

- Schaffung einer neuen städtebaulichen Fassung entlang der Straße Markt (Fußgängerzone)
- Traufständigkeit zu den Straßen Markt und Domhof sowie zum Durchgang, der die beiden Straßen fußläufig miteinander verbindet
- Bauliche Akzentuierung durch Überhöhung in Richtung Königstraße
- Schaffung einer neuen attraktiven Grünzonierung entlang der Straße Domhof
- Schaffung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Markt und Domhof

Zwischenzeitlich ist i. A. der Volksbank von dem Ingenieurbüro Hoff, Gronau auf der Grundlage des o. a. städtebaulichen Konzepts sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des Entwicklungskonzepts Innenstadt sowie der Gestaltungssatzung Innenstadt in enger Abstimmung mit der Stadt ein Konzept zur Umnutzung des Volksbankgeländes erstellt worden.

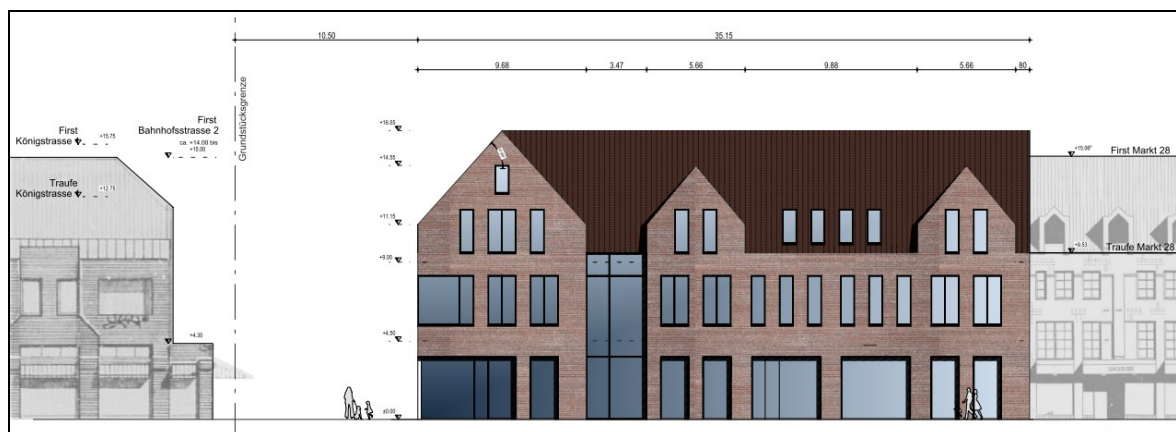
Nutzungs- und Bauungskonzept

Bebauungskonzept

Der geplante Neubau hat zwei Vollgeschosse sowie zu den drei, den öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeseiten zusätzlich ein Dachgeschoss.

Aufgrund der Geschosshöhen, mit denen üblicherweise geplant wird, kommt ein drittes Vollgeschoss, wie beispielsweise bei der unmittelbar südlich angrenzenden Bebauung nicht in Betracht.

Abbildung 2: Ansicht Markt (Fußgängerzone)



Quelle: Ingenieurbüro Hoff, Gronau

Abbildung 3: Ansicht Durchgang Markt - Domhof



Quelle: Ingenieurbüro Hoff, Gronau

Abbildung 4: Ansicht Domhof



Quelle: Ingenieurbüro Hoff, Gronau

Abweichend von dem Entwicklungskonzept Innenstadt (siehe Abbildung 5) ist die geschlossene Bauweise nur einseitig verwirklicht. Im Entwicklungskonzept Innenstadt ist vorgesehen die "Baulücke" im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, zwischen dem Volksbankgelände und Haverkamp Molen, bis auf einen schmalen Durchgang zu schließen.

Abbildung 5: Entwicklungskonzept Innenstadt (Auszug)



Quelle: reicher haase architekten, Aachen

Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Schließung der Baulücke sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

- Das Gebäude Haverkamp Moden hat zum Durchgang Schaufenster, die eine geschlossene Bebauung verhindern.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage müsste neu geordnet werden, weil die Höhenlage der Rampe eine Überbauung nicht bzw. nur mit Einschränkungen zulässt.
- Bei der "Baulücke" handelt es sich um eine wichtige Sicht- und Fußwegeachse zwischen der Innenstadt und dem Schloss.
- Im Bereich des Durchgangs verlaufen eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen von innerstädtischer Bedeutung, die im Falle einer Überbauung verlegt werden müssten.

Unter Berücksichtigung dieser, ebenfalls abwägungserheblicher Belange wird es unter städtebaulichen Gesichtspunkten für vertretbar gehalten, auf eine vollständige Schließung der "Baulücke" zu verzichten. Stattdessen wird der Durchgang von 15,50 m um ca. 4,00 m auf 11,70 m verkleinert. Die fußläufige Verbindung beidseitig der Tiefgaragenzufahrt bleibt erhalten.

Nutzungskonzept

Nach dem Nutzungskonzept sollen im Erd- und Obergeschoss zwei Einzelhandelbetriebe untergebracht werden, wobei sich einer der beiden Betriebe über das Obergeschoss erstreckt. Die beiden Ebenen des zweigeschossigen Einzelhandelsbetriebs sind über eine innenliegende Rolltreppe miteinander verbunden. Als Betreiber sind im Gespräch:

- ein Drogeriemarkt für die kleinere, eingeschossige Einzelhandelsfläche (ca. 745 m² VK)
- ein Bekleidungsgeschäft mit Schwerpunkt junge Mode für die größere, zweigeschossige Einzelhandelsfläche (ca. 2.313 m² VK).

Im Dachgeschoss sind Dienstleistungsnutzungen und/oder Wohnungen geplant. Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sowie die notwendigen Technikräume für das gesamte Gebäude.

Gemischt genutzte Immobilien sind in besonderer Weise geeignet, die Innenstadt in ihrer Funktion als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu stärken. Darüber hinaus bietet eine größere, zusammenhängende Einzelhandelsfläche auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben Raum, die in der kleinteiligen Innenstadtstruktur nicht unterzubringen sind, als Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots aber dringend benötigt werden.

Gestaltungskonzept

Grundlage für die äußere Gestaltung des Gebäudes ist die Gestaltungssatzung Innenstadt. Die Gestaltungssatzung Innenstadt sichert das charakteristische Erscheinungsbild der Innenstadt. Die wesentlichen Merkmale der äußeren Gestaltung des Vorhabens wie Verblendmauerwerk, Lochfassade und steil geneigtes Satteldach entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Dies gilt nicht nur für die Fassade zur Fußgängerzone, sondern auch für die Fassaden zum Schloss und zum seitlichen Durchgang.

Erschließung

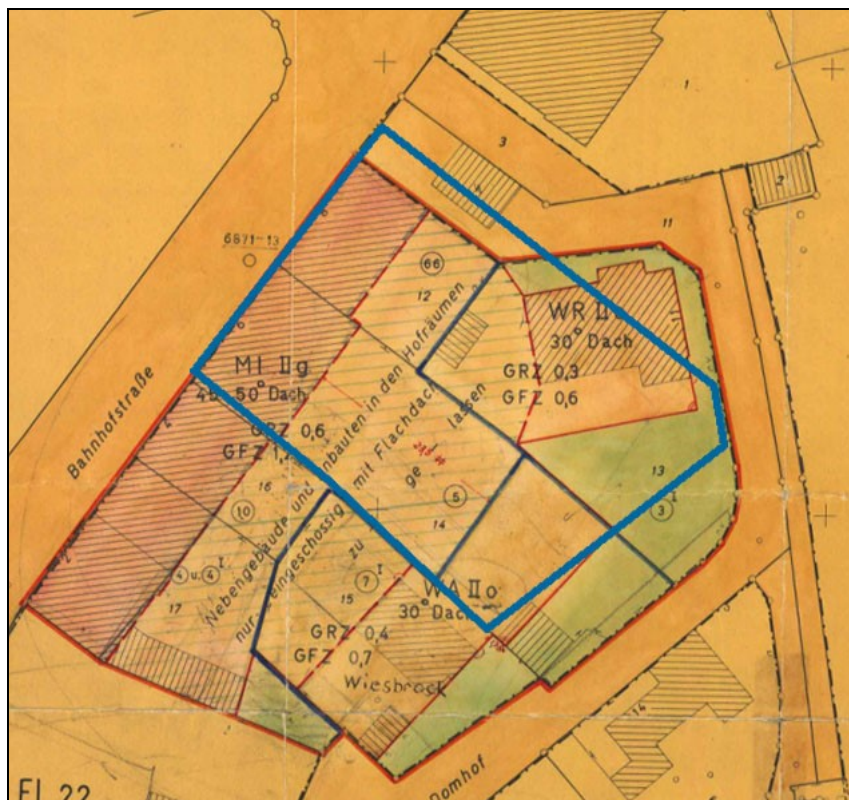
Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße Domhof. Dort befindet sich sowohl die Tiefgaragenzufahrt als auch die Warenanlieferung für die Einzelhandelbetriebe.

Planungsvorgaben

Das heutige Volksbankgelände ist im Bebauungsplan Nr. 1 Teil 2 – Änderungsplan zum Durchführungsplan Nr. 1 – (siehe Abbildung 6) wie folgt festgesetzt:

- Für die Flächen entlang der Straße Markt (vormals Bahnhofstraße)
MI, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2, Vollgeschosse: II als Höchstmaß, geschlossene Bauweise, Dachneigung: 45-50°
- Für die Flächen entlang der Straße Domhof
 - WR, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6, Vollgeschosse: II als Höchstmaß, offene Bauweise, Dachneigung: 30° als Höchstmaß
 - WA, GRZ: 0,4, GFZ: 0,7, Vollgeschosse: II als Höchstmaß, offene Bauweise, Dachneigung: 30° als Höchstmaß
- Für die Flächen im Blockinnenbereich sind lediglich eingeschossige Nebengebäude und Anbauten mit Flachdach zulässig.

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 1 Teil 2 - Änderungsplan zum Durchführungsplan Nr. 1 – (Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Änderung des bestehenden bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans i. S. des § 30 (1) BauGB erforderlich.

Das Vorhaben wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Anlagen

- keine -