

Ahaus, 27.10.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr **15.11.2017** **TOP Ö** **4**

Beratungsgegenstand

Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten für einen Rückbau der Tiefgaragenzufahrt Domhof zu ermitteln.

Sachdarstellung

im Rahmen der Beratungen über die Umnutzung des Volksbankgeländes zu einem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort ist auch das äußere Erscheinungsbild der Zufahrt zur städtischen Tiefgarage Königstraße (Tiefgaragenzufahrt Domhof) thematisiert worden¹.

Abbildung 1: Visualisierung Neubebauung Volksbankgelände



Quelle: Industriebau Hoff und Partner GmbH, Gronau

¹ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 04.05.2017 (Sitzungsvorlage V/2016/0661/1)

Die Tiefgarage Königstraße, die sowohl über die Wallstraße als auch über die Straße Domhof erschlossen ist, verfügt über 91 öffentlich zugängliche Parkplätze. Von diesen 91 Parkplätzen sind 23 Parkplätze durch vertraglich gesicherte Nutzungsrechte zugunsten der Grundstückseigentümer belastet, d. h. z. Zt. stehen 68 öffentlich zugängliche Parkplätze uneingeschränkt zur Verfügung. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die gegenwärtige Breite des einzelnen Parkplatzes von 2,20 m nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht. Unter Berücksichtigung einer Parkplatzbreite von 2,50 m würde sich das Parkplatzangebot in der Tiefgarage, je nach Umfang der Ummarkierungen, auf 52 bis 72 Parkplätze verringern. Unter Berücksichtigung der v. g. Nutzungsrechte stehen von diesen Parkplätzen dauerhaft zwischen 30 und 50 Parkplätze uneingeschränkt zur Verfügung.

Die Tiefgaragenzufahrt Domhof (siehe Abbildung 2) liegt zwischen dem Volksbankgelände und dem Bekleidungsgeschäft Haverkamp Moden.

Abbildung 2: Tiefgaragenzufahrt Domhof



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Zur Aufwertung des städtebaulichen Raums ist die Verwaltung beauftragt worden, einen Vorschlag zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Tiefgaragenzufahrt zu erarbeiten. Die Verbesserung des Erscheinungsbildes bezieht sich insbesondere auf den Rückbau des Rankgerüsts sowie die Neugestaltung der Absturzsicherung. Im Sinne des "Corporate Design" soll an das bestehende Erscheinungsbild der Fußgängerzone angeknüpft werden, siehe z. B. der nachfolgend abgebildete Treppenabgang zur Tiefgarage zwischen dem Bekleidungsgeschäft Steingrube und dem Einrichtungshaus Pomberg.

Abbildung 3: Treppenabgang Tiefgarage Königstraße



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Nach überschlägiger Prüfung stellt sich die Situation wie folgt dar:

1. Der Rückbau des Rankgerüsts ist unproblematisch. Anders verhält es sich mit der dreiseitigen Absturzsicherung. Während die seitlichen Einfassungen der Tiefgaragenzufahrt in Anlehnung an den o. a. Treppenabgang durch gerahmte Glaselemente ersetzt werden können, ist eine entsprechende Umgestaltung an der Stirnseite schwierig, da es sich bei dem unteren Bauteil der Betoneinfassung um einen Überzug handelt, der aus statischen Gründen erhalten bleiben muss.
2. Nach den vorgestellten Plänen zur Neubebauung des Volksbankgeländes verengt sich der Durchgang zwischen dem vorhandenen Volksbankgebäude und Haferkamp Moden von 15,50 m um ca. 4,00 m auf 11,70 m. Das Entwicklungskonzept Innenstadt sieht sogar vor, die "Baulücke" zwischen Volksbank und Haverkamp Moden bis auf einen schmalen Durchgang zu schließen (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: 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 Wandöffnungen, die einer geschlossenen Bauweise entgegenstehen. Dies betrifft insbesondere die Schaufensteranlage im Erdgeschoss.
- Bei der "Baulücke" handelt es sich um eine wichtige Sicht- und Fußwegeachse zwischen der Innenstadt und dem Schlossgarten.
- Im Bereich des Durchgangs verlaufen zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen von innerstädtischer Bedeutung, die im Falle einer Überbauung verlegt werden müssten.

Unter Berücksichtigung dieser, ebenfalls abwägungserheblichen Belange wird es unter städtebaulichen Gesichtspunkten für vertretbar gehalten, auf eine vollständige Schließung der "Baulücke" zu verzichten, wenn es gelingt, den Durchgang in seiner verbleibenden Breite als Teil der Fußgängerzone zu entwickeln. Voraussetzung ist, dass sich die unmittelbar angrenzenden Gebäude mit ihren Ladenflächen und ihrer inneren Erschließung nicht nur zur Straße Markt (Fußgängerzone) hin öffnen, sondern auch zu dem Durchgang. Bei dem Bekleidungsgeschäft Haverkamp Moden ist die Forderung nach Öffnung zum Durchgang bereits ansatzweise verwirklicht. Die Ladenflächen im Erdgeschoss öffnen sich über Schaufenster auch zu dem Durchgang. Die geplante Neubebauung auf dem Volksbankgelände geht noch einen Schritt weiter. Die Ladenflächen öffnen sich über zwei Etagen zu dem Durchgang. Darüber hinaus ist der Haupteingang nicht einseitig zur Straße Markt hin orientiert, sondern liegt im Eckbereich Fußgängerzone / Durchgang.

3. Die Verengung des Durchgangs hat zur Folge, dass die Neubebauung auf dem Volksbankgelände bis knapp 1,30 m an die Tiefgaragenzufahrt heranrückt. Die fußläufige Erschließung bleibt, wie auf der gegenüberliegenden Seite, erhalten, Aufenthaltsqualität entsteht allerdings nicht, d. h. die aufwendig gestaltete Fassade mit ihren Schaufensteranlagen wird durch die mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum tendenziell entwertet. Während sich beispielsweise zwischen Steingrube und Pomberg der Trep-
penabgang zur Tiefgarage nach Maß und äußerer Gestaltung in den Durchgang einfügt (siehe Abbildung 3), dominiert die Tiefgaragenzufahrt Domhof den öffentlichen Raum und steht damit dem Ziel, den Durchgang als Teil der Fußgängerzone zu entwickeln, tendenziell entgegen. Diese Dominanz kann durch die skizzierten Maßnahmen zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes allenfalls ansatzweise gemildert werden.

Da die o. a. Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Tiefgaragenzufahrt kaum geeignet erscheinen, die städtebauliche Situation grundlegend zu verbessern, wäre alternativ zu überlegen, die Zufahrt zu beseitigen und die Rampe zu verfüllen. Die Erschließung der Tiefgarage bleibt über die Zufahrt Wallstraße gesichert. Lediglich die Möglichkeit der Durchfahrt entfällt. Die Zufahrt Wallstraße ist mit zwei getrennten Fahrstreifen für die Ein- und Ausfahrt ausreichend dimensioniert. Eigentumsrechtlich bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bedenken.

Die Maßnahme eröffnet die Chance, die "Baulücke" als Teil der Fußgängerzone zu entwickeln und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums im Übergang zwischen Fußgängerzone und Schlossgarten grundlegend aufzuwerten. Damit wäre ein erster wichtiger Schritt zur städtebaulichen Anbindung des Schlossgartens an die Innenstadt getan.

Baurechtlich ist Folgendes zu beachten: Der Rückbau der Tiefgaragenzufahrt ist eine wesentliche Änderung i. S. des § 87 Landesbauordnung NRW (BauO NRW), d. h. zur Sicherung der Bau- und Betriebsgenehmigung für die Tiefgarage ist es erforderlich, dass auch die von der Maßnahme nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit den bestehenden Anforderungen in Einklang gebracht werden. Diese Anforderungen ergeben sich im Wesentlichen aus Sonderbauverordnung NRW (SBauVO NRW). Teil 5 der Sonderbauverordnung regelt die besonderen Anforderungen an den Bau und den Betrieb von Garagenanlagen. Nach überschlägiger Prüfung unter Hinzuziehung eines Brandschutzingenieurs sind insbesondere die Bestimmungen des Brandschutzes und der Lüftung berührt.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, zunächst die Kosten für den Rückbau der Tiefgaragenzufahrt (Kostenschätzung) zu ermitteln.

Die geplante Neubebauung des Volksbankgeländes bleibt von der Maßnahme unberührt. Der Vollständigkeit halber wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Zwischen Tiefgaragenzufahrt und dem vorhandenen Volksbankgebäude verläuft ein städtischer Schmutzwasserkanal. Der Kanal muss vor Beginn der Arbeiten zur Neubebauung des Volksbankgeländes verlegt werden. Eine Überbauung des Schmutzwasserkanals ist zwar nicht wünschenswert, unter bestimmten technischen und rechtlichen Voraussetzungen aber denkbar.
2. Der ebenfalls zwischen Tiefgaragenzufahrt und Volksbankgebäude verlaufende Regenwasserkanal darf in keinem Fall überbaut werden. Um die Zugänglichkeit des Kanals dauerhaft zu sichern, muss der betreffende Teil des neuen Gebäudes im Kellergeschoss möglicherweise zurückspringen. Angesichts der räumlichen Enge zwischen Tiefgaragenzufahrt und Neubebauung bleibt die Zugänglichkeit des Kanals (beispielsweise im Falle eines Austausches) schwierig. Daher ist vor Beginn der Arbeiten zur Neubebauung des Volksbankgeländes der Nachweis zu führen, dass die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals auch langfristig ausreichend bemessen ist. Bestehen Zweifel, ist der Kanal auszutauschen.

Die Kosten der v. g. Maßnahmen trägt der Vorhabenträger. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja

☐ Nein

Anlagen

- keine -