

Sitzungsvorlage Nr. V/2022/0438

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 05.09.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	20.09.2022	TOP Ö	3
Rat	28.09.2022	TOP Ö	16.2

Beratungsgegenstand

**Städtebauliche Neuordnung Domhof;
Beschluss über die Auslobung eines Planungswettbewerbs**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Auslobung des Planungswettbewerbs Städtebauliche Neuordnung Domhof.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslobung vorzubereiten.

Sachdarstellung

Das Entwicklungskonzept Innenstadt Ahaus (ISEK) in der Fassung der 2. Fortschreibung, die der Rat der Stadt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 23.03.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen hat¹, nennt in der Liste der Schlüsselprojekte (siehe S. 46) an 3. Stelle² die "Städtebauliche Neuordnung Domhof".

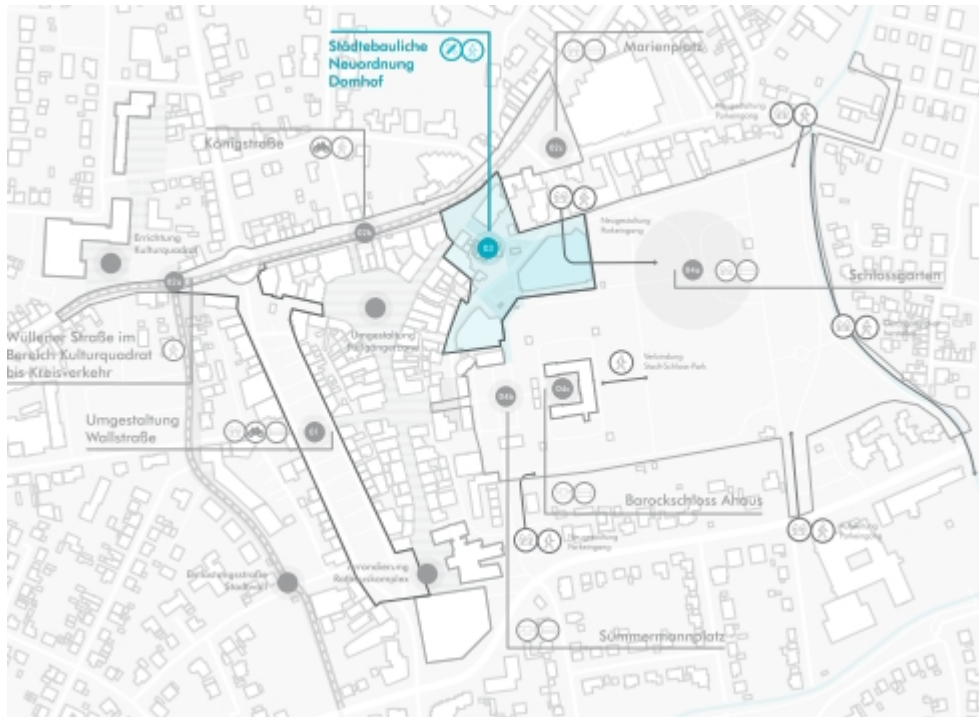
Der Bereich am nordöstlichen Ende der Fußgängerzone ist geprägt durch ein Büro- (ehemals Volksbank) und ein Geschäftsgebäude (ehemals Haverkamp Moden), die nur noch temporär für andere Zwecke genutzt werden. Das Gelände wird durch eine Baulücke im Stadtgrundriss/Stadtbild geteilt, die u. a. als Tiefgaragenzufahrt genutzt wird. Die rückwärtigen Grundstücksflächen mit Tiefgaragenzufahrt, Trafostation und Anlieferzone prägen das Stadtbild in unmittelbarer Nähe zum Schloss negativ. Verstärkt wird das wenig attraktive Erscheinungsbild durch zwei Parkdecks, die am Rande des Schlossgartens den Blick auf das Schloss sowie den Zugang zum Schlossgarten behindern.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 12.1 der öffentlichen Ratssitzung am 23.03.2021 und Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 10.03.2021 (Sitzungsvorlage V/2019/1186/2)

² nach den ISEK-Schlüsselprojekten "Umgestaltung der Wallstraße" und "Umgestaltung Ortsdurchfahrt ehemalige Bundesstraße"

Die Verortung des ISEK-Schlüsselprojekts im Gesamtzusammenhang der Schlüsselprojekte ist in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Abbildung 1: Verortung des ISEK-Schlüsselprojekts städtebauliche Neuordnung Domhof



Quelle: 2. Fortschreibung ISEK Innenstadt Ahaus (2021)

Nach den Zielen des Entwicklungskonzepts soll der in Rede stehende Bereich unter dem Arbeitstitel "Städtebauliche Neuordnung Domhof" städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Die mit dem Vorhaben als Ganzes als auch mit den einzelnen Bereichen verbundenen Ziele und Maßnahmen sind im ISEK ausführlich beschrieben. Der entsprechende Auszug aus dem ISEK ist als Anlage beigefügt.

Über die städtebauliche Neuordnung Domhof ist in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 18.05.2022 ausführlich beraten worden. Das Ergebnis der Beratungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Bei dem Bereich Domhof handelt es sich um eine komplexe, vielschichtige städtebauliche Situation ohne verbindliche städtebauliche Vorgaben.
2. Politik und Verwaltung benötigen verbindliche städtebauliche Vorgaben, um Vorhaben nachvollziehbar beurteilen zu können.
3. Private Vorhabenträger benötigen verbindliche städtebauliche Vorgaben, um ihr Vorhaben auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten sicher entwickeln zu können.
4. Einzelne Bauvorhaben sind weder geeignet noch dazu bestimmt notwendige städtebauliche Vorgaben zu ersetzen, aber: Bei der Entwicklung entsprechender Vorgaben können die Belange privater Vorhabenträger berücksichtigt werden.

Letzteres gilt insbesondere für die Pläne zur Umnutzung des Volksbankgeländes in der Fußgängerzone (Markt 30-32). Die politischen Gremien haben sich im Frühjahr 2017 erstmalig mit dem Vorhaben befasst. Auf der Grundlage der vorgestellten Pläne wurden die notwendigen Bauleitplanverfahren eingeleitet. Darüber hinaus wurde das Vorhaben mehrfach im Gestaltungsbeirat beraten. Im Herbst 2018 wurden die Pläne zurückgezogen. Nunmehr hat die Eigentümerin des Volksbankgeländes mitgeteilt, unter Einbeziehung der Immobilie Haverkamp (Bahnhofstraße 2) einen neuen Anlauf zur Entwicklung des Geländes starten zu wollen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzepts Innenstadt empfiehlt der Gestaltungsbeirat auch für die städtebauliche Neuordnung Domhof einen **Planungswettbewerb** auszuloben.

Ziel des Wettbewerbs ist es

1. alternative Ideen für die Lösung der Planungsaufgabe und
2. einen geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung

zu finden.

Vorgesehen ist, den Wettbewerb in Anlehnung an den Wettbewerb "Umgestaltung der Wallstraße" als begrenzten, einphasigen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb nach der "Richtlinie für Planungswettbewerbe" (RPW 2013) durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs (Wettbewerbsbetreuung, Preisgelder, Aufwandsentschädigungen, Organisation und Dokumentation) werden auf ca. 120.000,00 € geschätzt. Von diesem Betrag werden ca. 5.000,00 € im laufenden Haushaltsjahr, der restliche Betrag im kommenden Haushaltsjahr fällig.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

Anlage 01 – Auszug ISEK Innenstadt Ahaus (S. 58-61) (*)

(*) Das ISEK Innenstadt Ahaus liegt zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.