

## **Sitzungsvorlage Nr. V/2022/0438/1**

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Thomas Hammwöhner



Ahaus, 24.05.2024

### **Beratungsfolge**

|                                                         |                   |              |          |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------|----------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b> | <b>27.06.2024</b> | <b>TOP Ö</b> | <b>4</b> |
| <b>Rat</b>                                              | <b>02.07.2024</b> | <b>TOP Ö</b> |          |

### **Beratungsgegenstand**

**Städtebauliche Neuordnung Domhof;  
Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise**

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt und der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen nehmen die Ausführungen zum Stand des Verfahrens zur städtebaulichen Neuordnung am Domhof zur Kenntnis

### **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 hat<sup>1</sup>, nennt in der Liste der Schlüsselprojekte (siehe S. 46) an 3. Stelle<sup>2</sup> die "Städtebauliche Neuordnung Domhof".

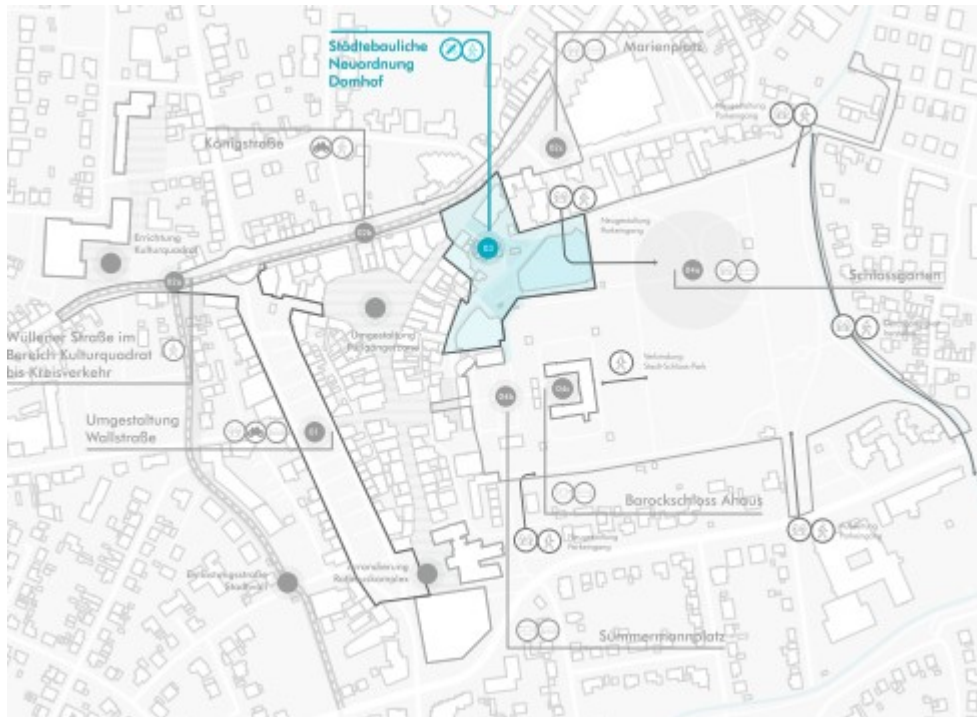
Der Bereich am nordöstlichen Ende der Fußgängerzone ist geprägt durch ein Büro- (ehemals Volksbank) und ein Geschäftsgebäude (ehemals Haverkamp Moden), die nur noch temporär für andere Zwecke genutzt werden. Das Gelände wird durch eine Baulücke im Stadtgrundriss/Stadtbild geteilt, die u. a. als Zufahrt für die Tiefgarage Königstraße 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.

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> 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.

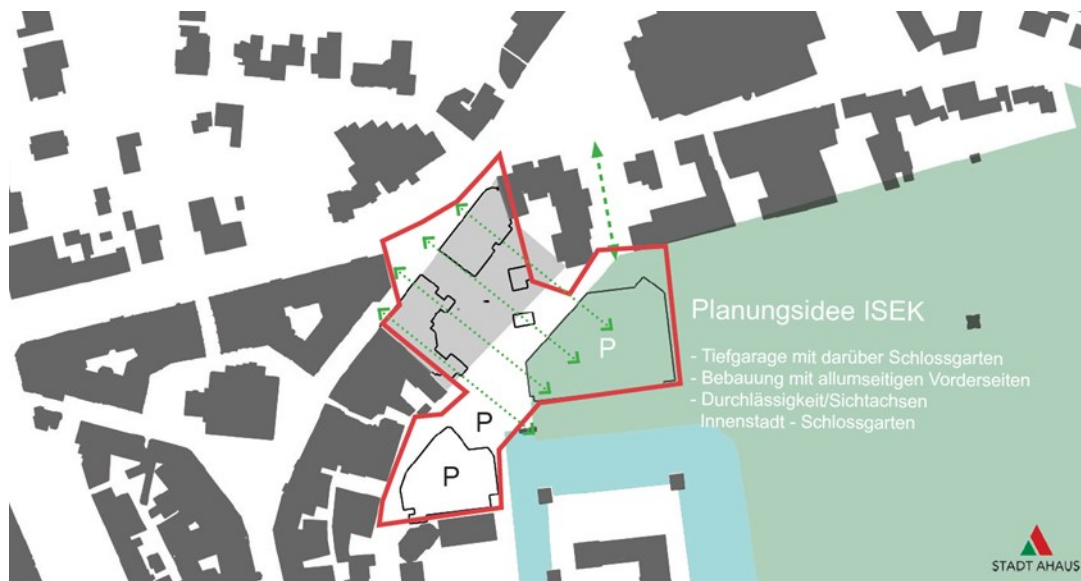
Über die städtebauliche Neuordnung Domhof ist in der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 18.05.2022 ausführlich beraten worden. Das Ergebnis der Beratungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

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 sollen 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. Im Sommer 2022 hat die damalige 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 hat der Gestaltungsbeirat seinerzeit empfohlen, auch für die städtebauliche Neuordnung Domhof einen Planungswettbewerb auszuloben.

Abbildung 2: Erweiterung des Schlossgartens (grün) sowie Entwurf des Geltungsbereichs des Wettbewerbs (rot)



Quelle: Präsentation Gestaltungsbeirat (2022)

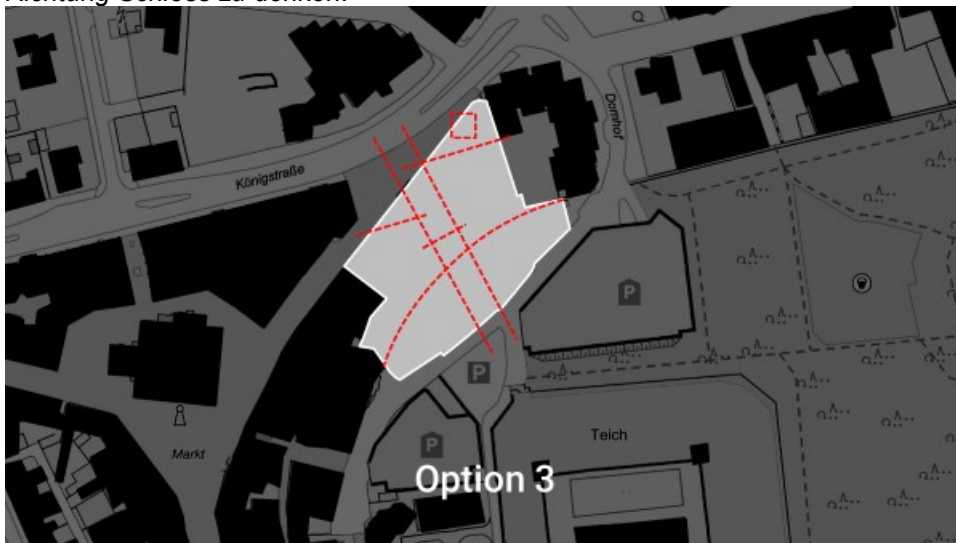
Der Rat der Stadt hat sich am 28.09.2022 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Empfehlung des Gestaltungsbeirates angeschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt die Auslobung vorzubereiten.<sup>3</sup>

Im Frühjahr 2024 änderten sich die Eigentumsverhältnisse.

Auf Einladung der neuen Eigentümer hat sich der Ältestenrat am 10.04.2024 über ihre Ideen und mögliche Planungen zu dem Areal am Schloss informiert. Kernidee für den Standort waren die Erweiterungsmöglichkeit des Schlossgartens über die vorhandenen Parkdecks hinweg und eine „zurückgenommene“ Bebauung, die sowohl die Bedarfe am Eingangsbereich der Fußgängerzone berücksichtigt als auch eine „Schauseite“ zum Schloss plante. Damit sollte der „Hinterhofcharakter“ mit den bekannten Nachteilen behoben werden. Ebenfalls könnte eine Sichtachse von der Königsstraße Richtung Schloss entstehen.

<sup>3</sup> siehe Niederschrift zu TOP 16.2 der öffentlichen Ratssitzung am 28.09.2022 und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 20.09.2022 (Sitzungsvorlage V/2022/0438)

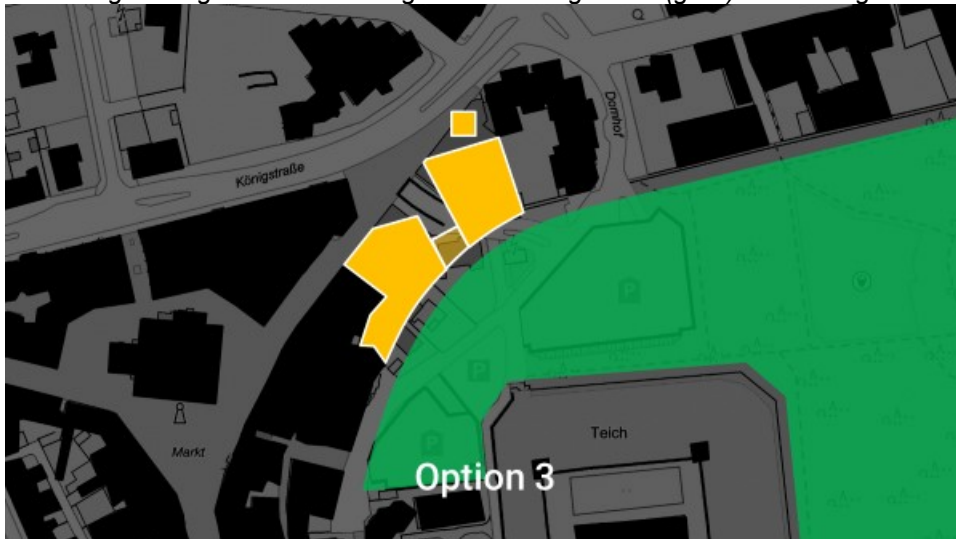
Abbildung 3: Zusammenschluss von privaten und öffentlichen Flächen (hellgrau) mit der Überlegung, die Bebauung künftig zwischen der verlängerten Linie von Fußgängerzone bis „Extrablatt“ und der „Kurve“ aus Richtung Schloss zu denken.



Quelle: Präsentation der Investoren (2024)

In dem Gespräch und in weiterem Kontakt mit der Stadtverwaltung gab es für die Bebauung Ideen zu möglichen Nutzungen, zum Beispiel „zugewachsene Terrassenwohnungen mit Blick auf das Schloss, eine Gastromeile am Schlossgarten, ein Drogeriemarkt an der Fußgängerzone, ein kleines höheres Gebäude mit Büroflächen mit Treffpunkt und oben ein Rooftop – eine Aussichtsplattform mit Bar, die Ausblick zum Schloss, in die Fußgängerzone und über die Stadt geben könnte. Bei der Gastronomie gab es den konkreten Vorschlag, das Bamboo in die Stadt zu verlegen. Als etablierte Gastronomieeinrichtung würde es zusätzlich für weitere Innenstadtbelebung sorgen.

Abbildung 4: Mögliche Erweiterung des Schlossgartens (grün) sowie mögliche Baufelder (gelb).



Quelle: Präsentation der Investoren (2024)

Diese Nutzungen wurden insgesamt sehr positiv gewertet. Durch die starke Verzahnung zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen und der gegenseitigen Abhängigkeit in Form von Freiraumgestaltung, Städtebau, Verkehrserschließung inklusive der benötigten Parkflächen und Versorgungsinfrastruktur wurde daher seitens der Stadt Ahaus ein gemeinsames Vorgehen mittels Planungswettbewerbs entsprechend der Beschlusslage des Rates angesprochen.

Dabei sollte auf Vorschlag und Kosten der Stadt Ahaus ein gemeinsamer Planungswettbewerb für das Areal am Domhof ausgeschrieben werden. Es sollten gemeinsam städtebauliche, verkehrliche

und freiraumplanerische Lösungen unter Einbeziehung der Ideen und unter Beteiligung der Eigentümer gefunden werden.

Die Eigentümer haben keine grundsätzliche Ablehnung gegenüber eines Wettbewerbsverfahrens geäußert, allerdings sollten die öffentlichen und privaten Flächen Ihres Vorhabens nicht Teil eines Wettbewerbs werden. Von Ihnen nicht benötigte Flächen wollten Sie der Stadt zur Verfügung stellen bzw. verkaufen. Hier könne die Stadt dann Ihre Planungsvorstellungen umsetzen. Sie baten im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen um „freie Hand“. Sollten Sie diese nicht bis zum 30.06.2024 bekommen, könne die Stadt Ahaus die privaten Eigentumsflächen am Domhof von den Investoren übernehmen.

Auf ein gemeinsames Vorgehen aller Flächeneigentümer konnte sich im Laufe der Gespräche nicht verständigt werden. Die aktuellen baurechtlichen Gegebenheiten lassen eine Umsetzung der von den Investoren vorgestellten Ideen nicht zu. Eine baurechtliche Entwicklung, losgelöst vom städtebaulichen Umfeld, wird seitens der Stadt Ahaus nicht empfohlen.

Um einen Stillstand zu überwinden sowie eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Maßnahme zu gewährleisten wurde der Stadt Ahaus angeboten, die in Rede stehenden Immobilien Volksbank und Haverkamp im Wege des Zwischenerwerbs zu übernehmen. Nach Abschluss der Planung werden die zukünftigen Baufelder wieder vermarktet. Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den künftigen Eigentümern überlassen.

### **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 – ISEK Innenstadt Ahaus 2. Fortschreibung (S. 58-61) (\*)

Anlage 02 – Stellungnahme der Bürgermeisterin

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