

Sitzungsvorlage Nr. V/2012/0578/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Herr Walter Fleige



Ahaus, 25.03.2013

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	11.04.2013	TOP: 3	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Umnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes;
Beschluss über das städtebauliche Konzept**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

1. Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes wird in der vorgestellten Fassung gebilligt.
2. Dem Rat der Stadt wird empfohlen, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzuleiten.

Sachdarstellung

Die Altes Kreishaus Ahaus GmbH & Co. KG, im Folgenden Antragstellerin genannt, ist seit Ende des Jahres 2012 neue Eigentümerin des ehemaligen Kreishausgeländes an der Bahnhofstraße / Ecke Fuistingstraße. In dem ehemalige Verwaltungsgebäude des Altkreis Ahaus aus dem Jahre 1965 sind u. a. die Stadtbücherei, verschiedene Verwaltungsnebenstellen des Kreis Borken (Kfz-Zulassungsstelle, Jagdscheinangelegenheiten, Gesundheitsamt) sowie Dienststellen der Kreispolizeibehörde Borken untergebracht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich mit der Nachnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes auf Antrag der neuen Eigentümerin erstmalig am 14. November 2012 befasst. Die Nachnutzung selber wurde grundsätzlich begrüßt. Die Antragstellerin wurde aufgefordert, das Konzept weiter zu konkretisieren¹.

Zwischenzeitlich hat der von der Antragstellerin beauftragte Architekt das Konzept zur Nachnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes weiter konkretisiert. Bestandteile des Konzepts sind:

1. Umbau und Sanierung des alten Kreishauses (Hauptgebäude),
2. Errichtung eines Nebengebäudes auf der Freifläche an der Bahnhofstraße,
3. Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderungen,
4. Stellplatzkonzept / Vorläufiger Stellplatznachweis nach § 51 BauO NRW.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 14.11.2012 (Sitzungsvorlage Nr. V/2012/0578)

1. Umbau und Sanierung des alten Kreishauses (Hauptgebäude)

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wird umgebaut und saniert. Städtebaulich relevante Merkmale des Vorhabens sind:

- Rückbau des 4. Obergeschosses,
- Rückbau des 3. Obergeschosses zu einem Staffelgeschoss,
- Überdachung des Atriums oberhalb des 1. Obergeschosses,
- Erweiterung des Gebäudes zur Fuistingstraße um eine Achse (ca. 5 m),
- Unterbauung des ehemaligen Plenarsaals,
- Erneuerung der Fassade unter Verwendung ortstypischer Gestaltungselemente, insbesondere Lochfassade und rotes Verblendmauerwerk.

Altes Kreishaus, Ansicht Fuistingstraße (neu)



(Quelle: Dipl.-Ing. Architekt Thomas Eiling)

Durch den Umbau steigt die Netto-Grundfläche nach DIN 277-2² von ursprünglich 7.100 m² auf ca. 8.200 m².³

² DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen), Ausgabe Februar 2005

³ Die Netto-Grundfläche (NGF) nach DIN 277-2 entspricht der Brutto-Grundfläche (BGF) abzüglich der Konstruktions-Grundfläche (KGF). Die Nettogrundfläche selber gliedert sich in Nutzfläche (NF), Technische Funktionsfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF).

Der Umbau des Gebäudes geht in weiten Teilen einher mit einer Umnutzung. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen geplant:

- Erdgeschoss
 - Foyer (ca. 1.000 m²)
 - Kindertageseinrichtung, 2 bis 3 Gruppen (ca. 500 m²)
Anmerkung: Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten geeignet. Im Übrigen wird auf die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen verwiesen.
 - Praxis für Allgemeinmedizin (ca. 500 m²)
 - Tagesgastronomie (ca. 200 m²)
 - Dienstleistungsflächen, z. B. Versicherung (ca. 250 m²)
 - Kfz-Zulassungsstelle (ca. 250 m²)
Anmerkung: Die Verwaltungsnebenstelle des Kreis Borken ist bereits heute im alten Kreishaus ansässig.

- 1. Obergeschoss
 - Physiotherapie und Fitness (ca. 1.000 m²)
 - Zeitarbeitsfirma (ca. 200 m²)
Anmerkung: Die Zeitarbeitsfirma Steel & More GmbH ist bereits heute im alten Kreishaus ansässig.
 - Familienunterstützender Dienst des Cariatsverbandes (ca. 200 m²)
Anmerkung: Der Familienunterstützende Dienst des Caritasverbandes (FuD) ist seit Februar 2013 im alten Kreishaus ansässig. Die Einrichtung unterstützt Familien mit behinderten Kindern, Jugendlichen oder Erwachsenen mit Betreuungs- und Freizeitangeboten. Die neuen Räumlichkeiten wurden der Öffentlichkeit am 18. März 2013 vorgestellt.
 - Wohnen auf Zeit: 8 Appartements als Patientenwohnungen (ca. 400 m²)
Anmerkung: Die Patientenwohnungen ergänzen das Angebot an ambulanten Reha-Maßnahmen (z. B. Physiotherapie) als weniger kostenintensive Alternative zur stationären Unterbringung und Behandlung in Reha-Kliniken.

- 2. Obergeschoss
 - Gesundheitsamt (ca. 750 m²)
Anmerkung: Die Verwaltungsnebenstelle des Kreis Borken ist bereits heute im alten Kreishaus ansässig.
 - Schülerunterstützende Dienste, z. B. Nachhilfeunterricht, schulpsychologische Betreuung, usw. (ca. 250 m²)
 - Wohnen auf Zeit: 2 Wohngruppen für unterschiedliche Zielgruppen (ca. 600 m²), z. B.
 - Pflegewohngemeinschaften, insbesondere für demenziell veränderte Menschen,
 - Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen,
 - Tages- und Kurzzeitpflegeplätze zur Entlastung pflegender Angehöriger.
- 3. Obergeschoss
 - Wohnen auf Zeit: 4 Wohngruppen für unterschiedliche Zielgruppen (ca. 1.000 m²)

Nicht berücksichtigt sind die Dienststellen der Kreispolizeibehörde Borken sowie die Stadtbücherei. Für beide Einrichtungen sind an anderer Stelle Neubauten geplant. Der Verbleib der beiden Einrichtungen im alten Kreishaus, bis die neuen Gebäude bezugsfertig sind, ist gesichert.

2. Errichtung eines Nebengebäudes auf der Freifläche an der Bahnhofstraße

Die dem alten Kreishaus zur Bahnhofstraße hin vorgelagerte Freifläche soll zum Teil mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut werden, das über einen Glasgang mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Die Netto-Grundfläche nach DIN 277-2 beträgt ca. 540 m². Die geplante Bebauung nimmt Bezug auf eine Stadtvilla, die im Zuge der Errichtung des Kreishauses abgebrochen wurde. Die Nutzung dieses Gebäudes ist z. Zt. noch offen, wird aber im Rahmen des Bauplanverfahrens geklärt. Die äußere Gestaltung des Gebäudes orientiert sich am Hauptgebäude.

3. Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderungen

Die von der Straße Hessenweg aus erschlossene Stellplatzanlage auf dem rückwärtigen Teil des ehemaligen Kreishausgeländes wird aufgegeben. Stattdessen soll die Fläche größtenteils mit einem Wohnheim für Menschen mit Behinderungen bebaut werden. Träger der Einrichtung ist der Caritasverband. Das Wohnheim ist ein zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus mehreren Bauteilen, die sich U-förmig um einen nach Süden geöffneten, geschützten Innenhof gruppieren. Das Wohnheim ist ausgelegt für 3 Wohngruppen mit jeweils 8 Einzelzimmern für insgesamt 24 Bewohner. Dazu kommen diverse Gemeinschafts- und Nebenräume.

4. Stellplatzkonzept / Vorläufiger Stellplatznachweis nach § 51 BauO NRW

Der Umbau des alten Kreishauses sowie die Errichtung eines Nebengebäudes auf der Freifläche zur Bahnhofstraße geht einher mit einer Neuordnung der Stellplätze. Geplant sind folgende Maßnahmen:

- Die dem alten Kreishaus vorgelagerte Stellplatzanlage an der Fuistingstraße bleibt weitgehend erhalten (36 Stellplätze + 3 Behindertenstellplätze). Gleiches gilt für den, von der Fuistingstraße aus erreichbaren Garagenhof (16 Stellplätze) sowie die Tiefgarage unter dem alten Kreishaus (25 Stellplätze), die über den Garagenhof erschlossen ist.
- Der v. g. Garagenhof, der auf Tiefgaragenniveau abgesenkt ist, wird überdacht. Das Dach wird künftig als Parkdeck (23 Stellplätze) genutzt. Um das Parkdeck zu erschließen, wird die vorhandene Rampe zum Garagenhof zweigeteilt.
- Die Stellplatzanlage auf dem rückwärtigen Teil des ehemaligen Kreishausgeländes wird aufgegeben. Die Fläche wird größtenteils für die Errichtung des Wohnheims für Menschen mit Behinderungen benötigt. Auf der verbleibenden Fläche wird eine Tiefgarage (35 Stellplätze) i. V. m. einem Parkdeck (32 Stellplätze + 1 Behindertenstellplatz) errichtet. Die Tiefgarage bzw. das Parkdeck sind über die neue Tiefgarage im Bereich des heutigen Garagenhofs erschlossen. Zusätzlich wird auf der unmittelbar südlich angrenzenden Fläche im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern ein Parkplatz (26 Stellplätze) errichtet. Der Parkplatz, der auf Tiefgaragenniveau abgesenkt werden soll, wird über die v. g. Tiefgarage erschlossen.

Die nach § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) notwendigen Stellplätze sind unter Berücksichtigung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf⁴ ermittelt worden. Angesetzt wurde jeweils der Mittelwert; ortsüblich ist die Mindestzahl. Auf die Anrechnung eines ÖPNV-Bonus (auf Grund Nähe zum Bahnhof bzw. Busbahnhof) oder eines Radfahrer-Bonus wurde verzichtet. Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung 165 Stellplätze erforderlich. Dem steht ein Angebot von insgesamt 197 Stellplätzen gegenüber.

Die notwendige 7 Stellplätze für das Wohnheim für Menschen mit Behinderungen sind in dem Stellplatznachweis nicht enthalten. Diese Stellplätze werden zusätzlich auf dem Wohnheimgelände hergestellt.

Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Kreishausgeländes wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

⁴ Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf