

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 08.06.2020	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.3	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der SPD-Fraktion zum Umnutzung des Geländes der Feuerwache an der Venloer Straße		Datum: 16.06.2020
Vorlage-Nr: VO/0141/20			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	25.08.2020	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV)	

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion hat mit Datum vom 24.01.2020 folgenden Antrag gestellt:

1. Die Verwaltung wird damit beauftragt, das Areal um die alte Feuerwache an der Venloer Straße neu zu beplanen.
2. Die Verwaltung nutzt das Jahr 2020, um notwendige verwaltungsinterne Abstimmungen, Planskizzen und –ideen mit den notwendigen Maßnahmen zu beschreiben.

Die Begründung dieses Antrages ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Bekanntlich ist beabsichtigt, eine neue Hauptfeuerwache an der Maaseiker Straße zu errichten. Auf die diesbezügliche Sachdarstellung in der letzten Sitzung des Fachausschusses wird verwiesen.

Nach Fertigstellung dieser neuen Hauptfeuerwache steht das Gelände des derzeitigen Standortes der Feuerwehr an der Venloer Straße für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Dieses Gelände befindet sich im Innenstadtbereich unmittelbar angrenzend zum Stadtpark. Die umliegende Bebauung entlang der Venloer Straße ist ausschließlich durch eine zweigeschossige Wohnnutzung geprägt. Entlang der Fußbachstraße ist eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und wohnverträgliches Gewerbe vorzufinden. Ausnahme hiervon bildet die in einer Entfernung von rund 50 m Luftlinie befindliche Lederfabrik.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist die künftige städtebauliche Gestaltung von entscheidender Bedeutung. Neben Regelungen zur konkreten baulichen Ausgestaltung der künftigen Bebauung sollte nach Rückbau des Feuerwehrgebäudes zugleich die Chance genutzt werden, eine attraktive neue Eingangssituation in den Stadtpark im Eckbereich Venloer Straße / Fußbachstraße zu schaffen und damit den Bereich deutlich aufzuwerten.

Sofern neben dem eigentlichen Feuerwehrgelände ein rund 13 m breiter Streifen südlich angrenzend mit einbezogen wird, steht für eine künftige Bebauung eine Fläche von rund 2.850 qm zur Verfügung (siehe Anlage 2). Der bereits bestehende Mitarbeiterparkplatz kann weiterhin für erforderliche Stellplätze genutzt oder sogar erweitert werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen zwei Nutzungsoptionen:

1. Kita-Nutzung

Aufgrund der günstigen innerstädtischen Lage und Abstände zu bestehenden Kindertagesstätten ist die Fläche als zusätzlicher Standort für eine Kindertagesstätte geeignet. Unmittelbar angrenzend befindet sich innerhalb des Stadtparkes ein erst kürzlich neugestalteter Spielplatz. Dieser könnte gemeinsam mit dem gesamten Stadtpark - unter Aufsicht durch das Personal - als erweiterter Spielbereich genutzt werden. Die vorhandene Parkplatzanlage bietet Stellplätze für Mitarbeiter und Eltern (beim Bringen und Holen der Kinder). Nach Aussage des Fachbereiches Bildung und Soziales wird jedoch der Bedarf durch die bestehenden und in Planung bzw. Realisierung befindlichen Kindertagesstätten gedeckt. Eine derartige Nutzung scheidet daher aus.

2. Wohnnutzung

Die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnflächen ist evident. Neben Einzelhausgrundstücken werden weiterhin Grundstücke für Geschosswohnungsbau nachgefragt. Insbesondere Senioren präferieren häufig Wohnstandorte in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen und Arztpraxen. Das in Rede stehende Gelände ist daher unter diesen Voraussetzungen für eine maßvolle städtebaulich verträgliche Geschosswohnungsbauung besonders geeignet. Der angrenzende Stadtpark kann für die künftigen Bewohner als Erholungsfläche und als Ersatz für einen eigenen Garten dienen. Ergänzt werden könnte die Wohnnutzung durch einen zum Stadtpark orientierten Gastronomiebetrieb. Eine derartige Bebauung kann dazu beitragen, die Frequentierung innerhalb des Stadtparkes und die Nachfrage des innerstädtischen Einzelhandels zu erhöhen.

Eine beispielhafte Bebauungsmöglichkeit ist in der Anlage 3 dargestellt. Hier wurde die vorhandene Parkplatzanlage um eine weitere südliche Stellplatzreihe ergänzt und bietet somit für die Bewohner und Besucher ausreichende Stellplätze. Die Geschosswohnungen werden fußläufig erschlossen und verteilen sich auf vier Baukörper mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Eine ergänzende gastronomische Nutzung kann im Erdgeschoss des südöstlichen Baukörpers mit einer zum Stadtpark und zum Spielplatz orientierten Außenterrasse angeordnet werden. Der Eckbereich Venloer Straße / Fußbachstraße wird als Eingang zum Stadtpark durch Grün umgestaltet und seiner Funktion entsprechend aufgewertet.

Die Verwaltung präferiert das in Rede stehende Gelände einer Wohnbebauung zuzuführen und schlägt daher vor, zunächst mit geeigneten Investoren in Kontakt zu treten. Die Verträglichkeit der beabsichtigten Wohnnutzung zur bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzung der Lederfabrik ist im Rahmen der Veräußerung oder durch den künftigen Investor im konkreten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Fachbehörde ggf. nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum SPD-Antrag vom 24.01.2020, zur Nachfolgenutzung des Feuerwehrstandortes Venloer Straße, zur Kenntnis. Die Verwaltung wird zunächst beauftragt, im Sinne der Vorlage, mit geeigneten Investoren in Kontakt zu treten und über das weitere Vorgehen zu berichten.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Antrag der SPD-Fraktion
2. Abgrenzung Plangebiet
3. Städtebaulicher Entwurf

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders FB 301

Gez. Stever Stellv. FBL 301

Gez. Thies Techn. Beigeordn.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Vieth Kämmerin