

<b>HF-2</b>	<b>Nachfolgenutzung des Grundstücks der ehemaligen Feuerwache Rulle</b>	
<b>Ortschaft</b>	Rulle	
<b>Priorität</b>	1B	Aktueller Handlungsbedarf
<b>entspricht Handlungsfeld</b>	Baukultur, Ortskerne und Öffentlicher Raum	

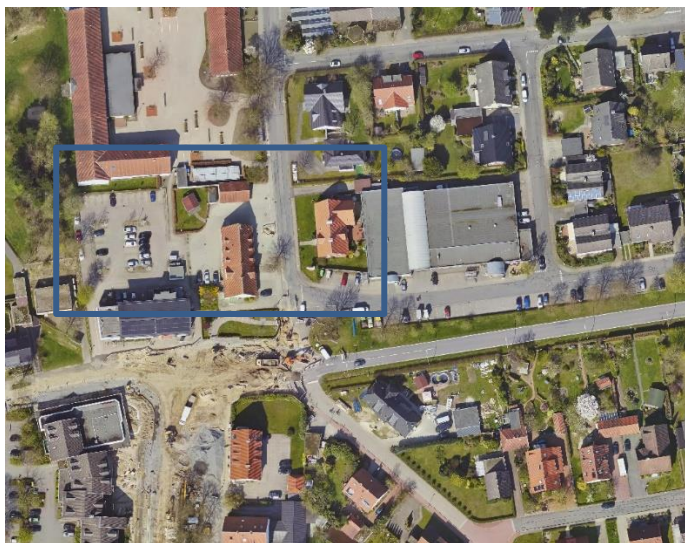
#### Aufgabenbeschreibung - Problemstellung

Das neue Feuerwehrhaus ist für den Teilort Rulle gebaut und bereits in Nutzung. Das alte Feuerwehrhaus steht komplett leer. Aufgrund des erforderlichen Sanierungsvolumens wird von einem Abbruch und der Neubebauung des Grundstückes ausgegangen. Das Grundstück liegt in zentralster Lage von Rulle, eingebettet zwischen dem Ärztehaus, der Grundschule sowie dem neu gestalteten Andachtsplatz. Jenseits des St. Bernhardsweges schließen sich das Gebäude Alte Försterei und die Verbrauchermärkte an. Hier besteht ein unmittelbarer städtebaulicher Zusammenhang. Die Alte Försterei ist Bestandteil des Handlungsfeldes Markt-Markt. Es handelt sich hierbei um nicht denkmalgeschützte historische Bausubstanz des Ortes. Das Gebäude ist einheitlich wie das heutige Feuerwehrhaus mit steilem Satteldach giebelständig zur Wittekindstraße und dem Andachtsplatz ausgerichtet. Die Nachfolgenutzung des Feuerwehrgrundstückes ist nicht festgelegt. Das architektonische Erscheinungsbild einer künftigen Bebauung in der Schnittstelle zwischen Ärztehaus, Andachtsplatz und Alte Försterei bzw. Märkten wird maßgeblich mit ortsbildprägend für das Zentrum von Rulle sein. Auch das bestehende und zukünftige Parkraumangebot und dessen verkehrliche Erschließung ist planerisch in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Hieraus sich ggf. ergebende ergänzende Fragestellungen in Bezug auf die Verkehrslenkung in dem gesamten Bereich, die Unterbringung von Parkplatzzufahrten, der Anordnung von Stellplatzflächen, der Anordnung von Anlieferung und dem Umgang mit Fußwegebeziehungen sind städtebaulich maßgeblich zu berücksichtigen. Aufgrund der Bedeutung des St. Bernhardsweges zur Erschließung der Grundschule ist die Verkehrsfunktionalität der Straßenbeziehung zu prüfen und ggf. neu zu denken.



*Derzeitige Ensemblewirkung, Eingangsbereich zur Ortsmitte Rulle von Norden*

## Projektskizzen / Fotos



Das Handlungsfeld umfasst jene Teilflächen des Grundstücks St. Bernhardsweg 1, die mit den Gebäuden der heutigen Feuerwache bebaut sind, sowie angrenzende öffentliche Parkplatzflächen hinter dem Ärztehaus und einen Teil des Grundschulgrundstücks.



### Eingeschossig + Dachgeschoß



### Zweigeschossig + Dachgeschoß



### Eingeschossig + Dachgeschoß



## Zweigeschossig + Dachgeschoß



### Gestalterische Empfehlungen für die Neubebauung Ehemalige Feuerwache

- Anordnung eines giebelständigen Ersatzbaus in der Flucht des derzeitigen Gebäudes
- Festsetzung einer Satteldachausführung mit steil geneigtem Dach
- Ausführung der Dacheindeckung mit einer roten nicht engobierten Ziegeleindeckung
- Festlegung der max. Firsthöhe
- Eine Zweigeschossigkeit erscheint neben der Bestandsbebauung verträglich, ist aber abhängig vom Verhältnis der Tiefe des Gebäudes zur Neigung des Daches bzw. der Dachneigung (enger Bauteppich, Vorgabe der minimalen Dachneigung)
- Seitliche Ausbildung von Zwerchgiebeln bzw. Zwerchhäusern als Vermittlung des Eckgebäudes zwischen Traufansicht Neubebauung und Ärztehaus

## Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen

Dieses Handlungsfeld ist in mehrere Teilmaßnahmen aufzuteilen.

### Ersatzbau Alte Feuerwache

Für den Ersatzbau der alten Feuerwache wird eine hochwertige, dorfbildgerechte Baugestaltung (Fassaden, Bauelemente und Materialien) erforderlich, ebenso ist ein gestalterischer Zusammenhang der Bauten mit der geplanten Bebauung Verbrauchermärkte des Handlungsfeldes 1 herzustellen. Das Gebäude ist in seiner Gestaltung auf die Ortsmitte auszurichten. Für das Erdgeschoss ist eine Nutzung mit Bezug zum öffentlichen Raum wünschenswert, welche die Aufenthaltsqualität des Zentrums fördert, stärkt und ergänzt (z.B. (Außen-)Gastronomie). Aufgrund der Lage des Gebäudes ist auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Außenfassaden zu achten. Eine „Hinterhofoptik“ ist an allen Fassadenseiten nicht gewünscht. Für die Obergeschossnutzung ist eine Ergänzung des fehlenden Angebots an barrierefreien, kleineren Wohneinheiten im Zentrum, die für Single-Haushalte und ältere Personenkreise, welche sich räumlich verkleinern wollen, gleichermaßen geeignet sind anzustreben. Damit wird dem demografischen Wandel Rechnung getragen und der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten unterstützt.

### Außenanlagen alte Feuerwache/ St. Bernhardsweg

Der Außenbereich ist dorfgerecht zu gestalten. Der Anteil an Parkplätzen auf der Ostseite ist auf 4 Stellplätze zu begrenzen, ansonsten ist der östliche Bereich und die südliche Außenfläche auf eine öffentliche Nutzung (Außengastronomie, Aufenthalt, Begrünung/Baumanpflanzungen, Auslagen Einzelhandel, Fahrradabstellflächen, E-Lade-Station o.ä.) auszurichten. Der St. Bernhardsweg ist als öffentlicher Straßenraum in die dorfgerechte Gesamtgestaltung des Umfeldes einzubeziehen und verkehrsberuhigend mit Aufenthaltsqualitäten auszugestalten. Vor allem der Schulwegsicherung und

der sicheren Führung der schwachen Verkehrsteilnehmer ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Fuß-/Radwegabschnitt entlang der Wittekindstraße von der neuen Einmündung der Straße Am Forsthaus bis zum St. Bernhardsweg muss Bestandteil der „Maßnahme Ortsmitte“ Rulle (Handlungsfelder 1 + 2) sein, da schlüssige Lösungen nur in Verbindung mit einer gesonderten Fußgänger-Radfahrerführung umzusetzen sind. Ggf. sind hierzu weitere Teilmaßnahmen zu bilden.

Fußwegverbindung zwischen St. Bernhardsweg/Klosterhügel

Eine Fußwegverbindung wird zur Entlastung des St. Bernhardsweges empfohlen und dient der innerörtlichen Fußweg-/Radwegvernetzung.

1. Weitergehende vertiefende Planungen (Verkehrliche Erschließung/Hochbau) erforderlich
2. Anforderungen an die Bauleitplanung prüfen
3. Festlegung der Gestaltungsgrundlagen für das Gebäude und die Freianlagen

<b>Projektträger</b>	Gemeinde Wallenhorst (Bauleitplanung), Investor (Bauvorhaben)	
<b>Weitere Akteure</b>		
<b>Kostenannahme</b>	Ersatzbau Alte Feuerwache: Kosten derzeit nicht zu ermitteln Außenanlagen Alte Feuerwache/St. Bernhardsweg: - Fuß-Radweg Wittekindstr./Einmündung ca. 80.000 € - Umgestaltung Teilstück St. Bernhardsweg bis zur Schule ca. 200.000 € - Fuß-/Radweg St. Bernhardsweg/Klosterhügel ca. 11.000 € - Außenanlagen Ersatzbau Alte Feuerwache ca. 275.000 € Gesamt ca. 566.000 €	
<b>Zeitplanung</b>	2021- 2025	
<b>erfüllt Bewertungs- kriterien</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Arbeitsplätze <input checked="" type="checkbox"/> Neuschaffung / Verbesserung von Grundversorgung <input type="checkbox"/> Überörtliche Versorgung <input type="checkbox"/> Bausubstanz <input type="checkbox"/> Gefährdete Bausubstanz <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung/Beseitigung Leerstand / Unternutzung <input type="checkbox"/> Alternative / ergänzende Mobilität <input checked="" type="checkbox"/> Multifunktionale Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> Soziale, kulturelle, wirtschaftliche Entwicklung <input type="checkbox"/> Gleichstellung <input checked="" type="checkbox"/> Klimarelevanz <input checked="" type="checkbox"/> Verbesserung des Ortsbildes <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrssicherheit <input type="checkbox"/> Ehrenamtliches Engagement <input type="checkbox"/> Startprojekt der Förderung <input checked="" type="checkbox"/> Ortsbildprägend <input type="checkbox"/> Besondere Anforderungen