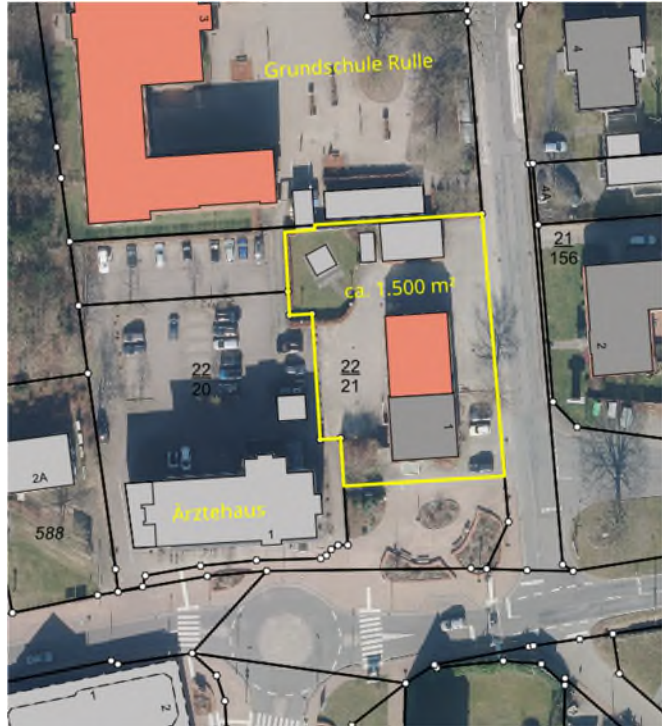


## Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung: Grundstück „Alte Feuerwache Rulle“ - St. Bernhardsweg 1

Die Gemeinde Wallenhorst bietet das Grundstück der alten Feuerwache in zentralster Lage des Teil- und Wallfahrtortes Rulle mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.500 m<sup>2</sup> zum Kauf an. Das Grundstück wird mit aufstehender Bebauung übergeben. Der Kaufpreis wird als Fixpreis mit 225 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Kosten der erforderlichen Bauleitplanung und Grundstücksvermessung sind inkludiert.

Ziel ist es, dass das Grundstück so neubebaut wird, dass die Architektur und Freiflächengestaltung sich städtebaulich in die Bestandsituation einfügen, das Ortsbild bereichern und die geplanten Nutzungen die im Ortzentrum bereits vorhandenen Nutzungen und Wohnraumangebote ergänzen. Das Grundstück wird daher über ein Grundstücksvergabeverfahren nach Planentwürfen vergeben. Über die Vergabe entscheidet die Qualität des Gebäudeentwurfs in Bezug auf Städtebau, Architektur, Nutzungskonzept des Projektes.



Das Vergabeverfahren erfolgt zweistufig nach dem im nachfolgenden Exposé beschriebenen Verfahren und aufgrund der benannten Vergabekriterien. **Kaufinteressenten sind aufgefordert, ihre Bewerbung mit Konzept bis zum 21.11.2022 einzureichen.**

### Was der Gemeinde hierbei wichtig ist:

- Städtebaulich und architektonisch die städtebauliche Bestandssituation berücksichtigende Neubebauung, mindestens zwei Geschosse hoch;
- Erdgeschossnutzung: gewerbliche Nutzung in Eigennutzung oder in Vermietung
- Obergeschossnutzung: vornehmlich barrierearmes Wohnen und ggf. ergänzende Gewerbenutzung in Eigennutzung oder Vermietung; Sollte ein Verkauf der Wohneinheiten angestrebt werden, so ist eine Eigennutzungsverpflichtung für den Erwerbenden dinglich abzuschließen
- ein der städtebaulichen Situation des Grundstückes angemessenes Konzept bezüglich der verkehrlichen Belange (Grundstückserschließung, Parkraumkonzept, Anlieferung, fußläufige Durchlässigkeit zum benachbarten Parkplatz/Grundschule, Schulweg)
- Zügige Realisierung des Projektes innerhalb von 2 Jahren nach bestehendem Planungsrecht

Ausführlichere Informationen zum Grundstück und zum vorgesehenen Verfahren, Planungs- und Nutzungsanforderungen und die Beurteilungskriterien sind dem Exposé zu entnehmen.

Bei darüber hinaus gehenden Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung:

### Ansprechperson:

Frau Claudia Broxtermann

Tel.: 05407/888-600

E-Mail: [broxtermann@wallenhorst.de](mailto:broxtermann@wallenhorst.de)

# Exposé

## zur Vermarktung des Grundstückes Alte Feuerwache Rulle / St. Bernhardsweg 1

### Inhalt:

#### Vorbemerkung

#### Teil A (Angaben zum Verfahren):

1. **Auslober/ Ansprechpartner für interessierte Investoren**
2. **Teilnehmer des Verfahrens**
3. **Unterlagen**
4. **Geforderte Leistungen der Interessenten**
5. **Rückfragen**
6. **Einlieferung der Angebote**
7. **Beurteilungsgremium**
8. **Beurteilungskriterien**
9. **Vergütung**
10. **Vergabe des Grundstückes**
11. **Ablauf des Verfahrens und Terminrahmen**

#### Teil B (planerische Rahmenbedingungen):

1. **Lage und Beschreibung des Grundstückes / Grundstückskennndaten**
2. **Planungsrechtliche / bauordnungsrechtliche Grundlagen**
3. **Festgelegtes Dorfentwicklungsgebiet / Ergänzungsplanung Dorfentwicklung**
4. **Planungsrelevante Rahmenbedingungen und Anforderungen**
  - 4.1 **Städtebauliche und gestalterische Vorgaben**
  - 4.2 **Nutzungsvorgaben**
  - 4.3 **Vorgaben Erschließung / Ruhender Verkehr / Freiflächengestaltung**
  - 4.4 **Sonstiges**

## Vorbemerkung

Die Gemeinde Wallenhorst (ca. 24.000 Einwohner) verkauft als Eigentümerin in zentralster Lage des Teilortes Rulle ein Grundstück (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) zur Neubebauung mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung und Wohn- und ggf. ergänzenden Gewerbenutzungen in den Obergeschossen. Das Grundstück wird mit aufstehender Bebauung übergeben und ist durch den Investor zu beräumen. Der Kaufpreis ist als Fixpreis mit 225 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgegeben. Der Kaufpreis inkludiert die Kosten der erforderlichen Bauleitplanung und die Grundstücksvermessung.

Wallenhorst liegt im Landkreis Osnabrück im Süd-Westen Niedersachsens. Das Oberzentrum Osnabrück ist über die B 68 in zehn Fahrminuten von Wallenhorst zu erreichen. Es besteht über die Anschlussstelle „Osnabrück-Nord“ der BAB A1 überregionale Anbindung.

Das zur Neubebauung zu veräußernde Grundstück (St. Bernhardsweg 1) der ehemaligen Feuerwache des Teilorts befindet sich im Zentrum des Ortsteiles und Wallfahrtsortes Rulle. Es besteht unmittelbare Nachbarschaft zum Ärztehaus und zur Grundschule Rulle inmitten des durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde abgegrenzten Nahversorgungszentrums Vorgelagert zur Wittekindstraße befindet sich der neu gestaltete „Andachtsplatz“ als privilegierte, städtebaulich bedeutsame Platzsituation. Der gesamte zentrale Bereich Rulles mit Kreisverkehrsplatz und umgebenden Flächen wurde unlängst im Rahmen einer Dorferneuerungsmaßnahme mit Fördergeldern umgestaltet.

Das Grundstück wird auf Grundlage eines Interessensbekundungsverfahrens wettbewerblich in einem zweistufigen Verfahren vergeben. Über die Vergabe entscheidet die Qualität des Gebäudeentwurfs auf Grundlage der nachfolgend benannten Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien.

---

## Teil A (Angaben zum Verfahren):

### 1. Auslober/ Ansprechpartner für interessierte Investoren

Ausloberin des Verfahrens und Verkäuferin des Grundstückes ist die  
Gemeinde Wallenhorst  
Der Bürgermeister, Herr Steinkamp  
Rathausallee 1  
49134 Wallenhorst

Ansprechperson:

Frau Claudia Broxtermann (Leitung Fachbereich II, Planen, Bauen, Umwelt)  
Tel. (05407) 888-600 oder per E-Mail: [broxtermann@wallenhorst.de](mailto:broxtermann@wallenhorst.de)

### 2. Teilnehmer des Verfahrens

Die Kaufinteressenten/Investoren werden über die Veröffentlichung der Grundstücksvermarktung ermittelt. Auf Grundlage der Bewerbungsunterlagen (Interessensbekundungsphase) werden Teilnehmer für das weitere Verfahren (Konzentrationsphase) eingeladen.

### 3. Unterlagen

Der Ausloberin stellt folgende Unterlagen zum Download zur Verfügung:

- Grundstücksexposé mit Auslobungstext Teil A (Angaben zum Verfahren), Teil B (planerische Rahmenbedingungen)
- Formblatt über die Anerkennung des aufgerufenen Kaufpreises
- Übersichtsplan: Lage des Grundstückes
- Katasterplan mit Luftbild Baugrundstück M 1:500 (als PDF-Datei und DWG-Dateien)
- Baulast mit Lageplan zur Darstellung der auf dem Grundstück lastenden Grenzabstandsbaulast
- Fotodokumentation der Bestandssituation

- Ergänzungsplanung Dorfentwicklung: Handlungsfeld 1 (Verbrauchermarkt), Handlungsfeld 2 (Feuerwehrgrundstück) und Vorlage mit Empfehlungen des Arbeitskreises Dorfentwicklung für die künftige Beplanung (nur zur Kenntnissgabe)

#### **4. Geforderte Leistungen der Interessenten**

Gesucht werden Investoren, die vergleichbare Projekte als Referenzen nachweisen können und damit ihre Leistungsfähigkeit bestätigen. Für den Fall, dass keine Referenzen eingereicht werden können, ist die Bestätigung der Leistungsfähigkeit eines solchen Projektes im Vergabeverfahren nachzuweisen bspw. durch die finanzierende Bank

##### **1. Phase: Interessensbekundungs-/Bewerbungsphase:**

- Persönliche Angaben zu den Bewerbenden
- Beschreibung / Darstellung (Skizzenform) der beabsichtigten Bebauung und Gestaltung (ggf. max. 2 Referenzprojekte)
- Beschreibung der beabsichtigten Nutzung, Hinweise zur Umsetzung
- Finanzierungskonzept / Nachweis der Leistungsfähigkeit ggf. über Referenzen von vergleichbaren Projekten
- Formblatt (Download-Unterlagen) zur Erklärung der Anerkennung des aufgerufenen Kaufpreises mit Stempel/ Unterschrift

##### **2. Phase: Konzeptionsphase/Vertiefungsphase**

(nur Bewerbende, die von der der Jury aufgrund der Phase 1 in die Vertiefungsphase 2 ausgewählt wurden):

Voraussichtlicher Leistungskatalog, der ggf. aufgrund der aus der Phase 1 vorliegenden Unterlagen angepasst und mit den Einladungen zur Teilnahme an der Phase 2 ergänzt wird:

- Städtebauliche Konzeption im Lageplan M 1 :500 mit Aussagen zu Dachform und Höhenentwicklung des Gebäudes einschließlich Darstellung von Parkplatz- und Verkehrsanlagen mit deren Anfahbarkeit und der Freiflächen
- Ansichten im M 1:200 mindestens von den Ansichten zum Andachtsplatz (Süden) und zum St. Bernhardsweg (Osten) mit Aussagen zur Fassadengestaltung (Materialität) und zu den Höhenbeziehungen zur Umgebung insbesondere zwischen dem benachbarten Ärztehaus und Konzept
- Detaillierung des Nutzungskonzeptes mit Angaben zu Bruttogeschossflächen mit Darstellung der Grundrissorganisation
- Erläuterungsbericht mit Angabe der städtebaulichen Kennwerte (max. 2 DIN A4-Seiten)
- Ggf. Detaillierung des Finanzierungskonzeptes / ggf. Angaben zu gewerblichen Mietern

#### **5. Rückfragen**

Schriftliche Rückfragen zu den Auslobungsunterlagen können per Mail an die Gemeinde Wallenhorst an folgende Mailadresse gestellt werden: [broxtermann@wallenhorst.de](mailto:broxtermann@wallenhorst.de).

#### **6. Einlieferung der Angebote**

Abgabetermin der in Phase 1 geforderten Bewerbungsunterlagen zur Teilnahme an der zweiten Vergaberunde ist der **21.11.2022, 12 Uhr im Rathaus der Gemeinde Wallenhorst. Die Unterlagen sind digital über folgende Mailadresse einzureichen:** [teamflaechenmanagement@wallenhorst.de](mailto:teamflaechenmanagement@wallenhorst.de).

#### **7. Beurteilungsgremium**

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die Verwaltung ggf. unter Einbeziehung von externen Fachleuten. Für das Auswahlverfahren der Bewerbenden für die Konzeptions-/ Vertiefungsphase werden die eingereichten Unterlagen durch die Vorprüfung anonymisiert dem

politischen Arbeitskreis Dorferneuerung als Vorauswahljury vorgestellt, welcher dann Empfehlungen zur Vorauswahl in Vorbereitung der Entscheidung durch den Gemeinderat gibt. Die abschließende Investorenauswahl beschließt der Gemeinderat ggf. auf Grundlage einer Konzeptpräsentation durch die Bewerbenden.

## **8. Beurteilungskriterien**

(für die abschließende Beurteilung der ausgearbeiteten Konzepte)

Das Beurteilungsgremium wird sein Urteil maßgeblich nach folgenden Kriterien bilden:

### **Städtebauliche Qualität**

- angemessene Proportionen der Baukörper
- sensibles Einfügen in die Dachlandschaft
- gelungene An- und Einbindung in den öffentlichen Straßenraum
- eine die verkehrlichen Erfordernisse der städtebaulichen Umgebung berücksichtigende Verkehrserschließung des Grundstückes
- Berücksichtigung von Blick- und Wegebeziehungen
- angemessene Ausnutzung des Grundstückes

### **Architektonische Qualität**

- ansprechende und hochwertige Gestaltung der Baukörper
- angemessene Materialwahl und Gliederung von Dach und Fassade
- passende Reaktion auf angrenzende Nachbarbebauung / Platzsituationen und Straßenraum
- gelungene Gestaltung und Gliederung der Freiflächen

### **Finanzierungskonzept**

- nachvollziehbarer und vollständiger Kostenrahmen
- plausible Darlegung der Finanzierung

### **Nutzungskonzept**

- Vereinbarkeit und Synergien der Nutzungen mit der Umgebung
- angemessener Anteil von barrierearmen Wohnungen, ggf. Angebot alternativer Wohnformen (Wohnungsgrößen 40 bis 70 m<sup>2</sup>)

### **Ökologie**

- Es ist gewünscht, dass für das Gebäude ein höherer Energiestandard gewählt wird, als die Mindestangabe des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
- Der Einsatz alternativer Energiequellen, der über die Mindestvorgaben einschlägiger Gesetze hinausgeht, ist Wunsch der Ausloberin.
- Weitergehend sind im Konzept alternativer Regenwasserspeicherung/Nutzung wünschenswert und entsprechend einzuplanen.
- Positiv berücksichtigt werden Konzepte, die eine nachhaltige Folgenutzung der bereits auf dem Grundstück vorhandenen/verbauten Materialien und durch den Abbruch anfallenden Rohstoffe für das jetzige Konzept oder darauffolgende Projekte anstreben (cradle-to-cradle).

### **Referenzen**

z.B.:

- Nachweis eines bereits realisierten Projektes von ähnlicher Art
- besondere fachliche Qualifikationen

## **9. Vergütung**

Die Angebote / Leistungen der Investoren im Grundstücksvergabeverfahren werden nicht vergütet.

## **10. Vergabe des Grundstücks**

Die Vermessung und Teilung des Gesamtgrundstückes ist im Rahmen der Vermarktung erforderlich. Der Zeitrahmen wird im Rahmen der Abstimmungen zum Kaufvertrag und sonstigen ggf. erforderlichen Verträgen festgelegt. Das Grundstück wird mit einer Bauverpflichtung veräußert.

## 11. Ablauf des Verfahrens und Terminrahmen

### Bewerbungsphase (Phase I):

bis 21.11.2022	Abgabe der Bewerbung/Interessensbekundung mit Konzeptbeschreibung
Dezember 2022:	Auswertung und Vorprüfung der eingereichten Unterlagen; Beratung und Auswahlempfehlung durch den politischen Arbeitskreis Dorfentwicklung (siehe unten)
Januar 2023	Terminierung Arbeitskreis Dorfentwicklung und Auswahl Konzepte

### Vertiefungsphase (Phase II):

Februar bis März 2023:	Ausarbeitung der Konzepte durch die ausgewählten Bewerbenden
Juni/ Juli 2023:	Präsentation und Beschluss des Gemeinderates und evtl. Einleitung des Bauleitverfahrens
Im Anschluss:	optional: Versand verbindlicher Reservierungs-/Zusageschreiben; Ausarbeitung und Abschluss des erforderlichen Kaufvertrages und ggf. weiterer erforderlicher Verträge sowie Durchführung des vorhabensbezogenen Bauleitplanverfahrens

---

## Teil B (planerische Rahmenbedingungen):

### 1. Lage und Beschreibung des Grundstücks / Grundstückskenndaten

#### Grundstückskenndaten:

<b>Gemarkung:</b>	Rulle
<b>Flur:</b>	14
<b>Flurstück:</b>	22/21
<b>Eigentümer:</b>	Gemeinde Wallenhorst

**Grundstücksfläche:** 2.476 m<sup>2</sup>;  
in die Gesamtfläche des Grundstückes mit einbezogen sind derzeit die Flächen des Andachtsplatzes nebst Gehweganlage und Teilflächen der Parkplatzanlage hinter dem Ärztehaus, welche im Bestand verbleiben sollen. Zur Veräußerung und für eine Neubebauung verbleibt somit eine **Grundstücksfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>** (vgl. Abb.1, Lage des Grundstückes).

**Topografie:** Das Grundstück weist keine nennenswerte Topografie auf.

**Bebauung/Baugrund:** Das Grundstück wird mit aufstehender Bebauung übergeben und muss beräumt werden. Bebaut ist das Grundstück mit einem ehemals als Gemeindehaus mit angebautem Feuerwehrhaus 1956 errichteten Funktionsbau in Massivbauweise / Mauerwerksbau mit Außenputz/Anstrich und Stahlrahmenkonstruktion/ Stahlbetondecken. Bei Dach handelt es sich um eine Satteldach-Holzkonstruktion mit roten Hohlziegeln mit Innenverstrich. Es besteht eine Vollunterkellerung mit Außenzugang. Im Feuerwehrhaus war früher eine Grube vorhanden. Weitergehend ist das Grundstück mit einem Doppelgaragegebäude und einem Abstellgebäude bebaut. Ein im Kataster und Luftbild noch eingetragenes Holzgebäude im Nordwesten des Grundstückes wurde an den neuen Standort der Feuerwehr versetzt. Es liegen keine fundierten Erkenntnisse über die Bodenbeschaffenheit oder Altlasten vor.

**Baurecht:** Planungsrecht durch Bebauungsplan besteht für eine Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Das Planungsrecht wird im Zuge des Planverfahrens angepasst, um die Genehmigungsgrundlage für die abgestimmte Planungskonzeption zu schaffen. (Vgl. Punkt 2, Planungsrecht).

**Belastungen:** Das Grundstück ist in einem kleinen Teilbereich im Westen durch eine Grenzabstandsbaulast durch das Ärztehaus belastet. (Vgl. Punkt 2, Bauordnungsrecht und Anlagen zum Download).

Leitungspläne können bei der Gemeinde Wallenhorst angefragt werden. Sollten noch Leitungsrechte eingetragen werden müssen, wird dies zum Bewerbungsbeginn bekanntgegeben.

**Förderung:** Das Grundstück liegt innerhalb eines Dorferwicklungsgebiets. (Vgl. Punkt 3, Festgelegtes Dorferwicklungsgebiet).

**Parkplätze:** Erforderliche Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück nachzuweisen und können nicht abgelöst werden. In Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzungen und des Nachweises von erforderlichen Einstellplätzen kommt die Planung einer Tiefgarage in Betracht. Die erforderlichen Stellplätze sollen nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt befahren werden können.

**Kaufpreis:** ca. 340.000,00 – 350.000,00 €  
(abhängig von Vermessung und Teilung des Grundstücks)

**Abb. 1: Lage des Grundstückes**



Quelle: Kataster: LGLN 2022; Luftbild: Gemeinde Wallenhorst

## 2. Planungsrechtliche / bauordnungsrechtliche Grundlagen

### Derzeitiges Planungsrecht und planungsrechtliche Einordnung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 104 „Auf dem Kloster“, welcher hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festsetzt. Derzeit sind II Vollgeschosse in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GRZ von 0,8 in offener Bauweise zulässig. Dachform- und Neigung sowie Gebäudestellung sind nicht festgesetzt. Eine Anpassung des Bauplanungsrechts zu Umsetzungsfähigkeit des Planungskonzeptes wird im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Für das benachbarte Ärztehaus ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 251 „Südlich der St. Bernhard-Schule“ seit dem 31.05.2011 rechtskräftig. Dieser lässt innerhalb eines festgesetzten

Mischgebietes eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 zu. Die zulässige Mindestdachneigung beträgt 10° bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 14 m.

Für den benachbarten Nahversorgungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 224 „Alte Försterei“ im Westen eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 im Mischgebiet fest. Für die Verbrauchermarkfläche an sich ist eine zweigeschossige Bauweise bei einer GRZ von 0,8 und einer GRZ von 1,2 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist hier mit einer Firsthöhe von maximal 7,50, 8 und 9 m abhängig von der Dachneigung festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der projektbezogenen Anforderungen neu aufgestellt.

**Bauordnungsrecht:**

Auf der zu veräußernden Grundstücksteilfläche lastet an der westlichen Grundstücksgrenze, wo sich das Grundstück zum Ärztehaus aufweitet, eine rund 30 m<sup>2</sup> umfassende Grenzabstandsbaulast durch das Ärztehaus. Die auf dem Grundstück lastende Grenzabstandsbaulast ist der Plandarstellung im Downloadbereich zu entnehmen.

**3. Festgelegtes Dorfentwicklungsgebiet / Ergänzungsplanung Dorfentwicklung**

Rulle ist Bestandteil einer durch das Land Niedersachsen geförderten Dorfentwicklungsmaßnahme. Der festgesetzte Förderzeitraum ist bis zum 31.12.2023 bewilligt. Innerhalb des Dorferneuerungsgebietes bestehen Fördermöglichkeiten auf Grundlage der ZILE-Richtlinie. Eine Förderfähigkeit im Zusammenhang einer Neubebauung des Feuerwehrgrundstückes kommt nur bei besonderen Folgenutzungskonzepten in Betracht. Die Förderfähigkeit wird im Zusammenhang der Konzeptbeschreibung im Rahmen der Interessensbekundung durch die Gemeinde mit dem Fördermittelgeber vorbesprochen und bei Weiterteilnahme am Verfahren rückgekoppelt.

Für eine Verlängerung des Förderzeitraums hat die Gemeinde die Handlungsfelder „Verbrauchermarkt Parkallee“, „Grundstück Alte Feuerwehr“ und „Folgenutzung Kindergarten St. Johannes“ innerhalb einer Ergänzungsplanung bearbeitet. In den abgestimmten Projektsteckbriefen (siehe Downloadbereich) werden städtebauliche Lösungsmöglichkeiten und architektonische Empfehlungen aus Sicht der Dorferneuerung für die Handlungsfelder in Skizzenform aufgezeigt und Planungsempfehlungen gegeben. Es handelt sich hierbei um die reine Kenntnissgabe der dort getroffenen Aussagen. Diese sind nicht zwingend zu beachten, Sie liefern vielmehr Hinweise zur städtebaulichen Situation des Grundstückes und zu Problemstellungen bzw. Handlungsfeldern des städtebaulichen Umfelds. Die Einhaltung der aufgeführten Empfehlungen ist nicht Bestandteil der im Teil A unter Punkt 8 aufgeführten Beurteilungskriterien für die Vergabe des Grundstückes.

**4. Planungsrelevante Rahmenbedingungen und Anforderungen**

Mit dem Projekt an einem der zentralsten und städtebaulich wichtigen Punkte im Ortszentrum des Wallfahrtsortes Rulle verfolgt die Gemeinde Wallenhorst das Ziel, mit einer sich in den Maßstab der vorhandenen Bebauung einfügenden, gestalterisch ansprechenden Architektur die vorhandene Bebauung zu ergänzen, und die Zentrumsentwicklung von Rulle gestalterisch, funktional und nutzungsmäßig fortzuentwickeln. Das ausgewählte und zur Umsetzung beabsichtigte Konzept soll dabei angemessen auf die vorhandenen städtebaulichen, architektonischen, funktionalen und verkehrlichen Gegebenheiten und Erfordernisse reagieren.

**4.1 Städtebauliche und gestalterische Vorgaben**

Maßstabssetzend für die Bebauung des Grundstückes stellt sich das westlich angrenzende Ärztehaus dar, auf dessen Höhenentwicklung, Architektur und Dachform bei der Beplanung reagiert werden kann. Gleichmaßen verlangt das architektonisch und lagemäßig derzeit exponierte Gebäude nach einer städtebaulich rahmensetzenden Reaktion, die städtebaulich umliegende Bereiche fasst und gliedernd in Bezug auf das städtebauliche Gefüge reagiert.

Das Gebäude des Ärztehauses hat eine Firsthöhe von ca. 13 m. Das heutige Feuerwehrhaus weist im Bestand eine Firsthöhe von ca. 10,50 m auf.



Städtebaulich, architektonisch und auch in Bezug auf angebotene Nutzungen ist auf den dem Grundstück vorgelagerten „Andachtsplatz“ zu reagieren. Dieser wurde unlängst im Rahmen der Dorfentwicklung umgestaltet. Der Platz wurde bewusst mit Bezug zu den umliegenden Stadträumen gestaltet und stellt ausdrücklich keinen Rückzugsort im Sinne einer „stillen Andacht“ dar. Von Kirche und Gemeinde ist es übereinstimmend gewünscht, dass der Platz als Ort des „Beisammenseins“ und des Austauschs bzw. der Kommunikation und des Miteinanders sowie zur Verbindung von Wegfunktionen im Ort genutzt wird und gleichermaßen auch als Ort des Einhaltens, des Erholens und des Rückzugs aus dem eigentlichen Verkehrsraum genutzt werden kann. Der Andachtsplatz wird seit seiner Fertigstellung gut angenommen und wird als Treffpunkt und Ort zum Verweilen genutzt. Gleichermaßen ist er so gestaltet, dass er seiner Funktion im Zusammenhang von kirchlichen Prozessionen des Wallfahrtsortes gerecht werden kann.

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ist eine Bebauung des Grundstückes mit mindestens 2 Vollgeschossen – ggf. mit ausgebautem Dach- oder Staffelgeschoss denkbar. Das Einhalten einer bestimmten Dachform ist nicht zwingend erforderlich. Hinsichtlich Gebäudehöhe und Dachform entscheidet das städtebauliche Gesamterscheinungsbild über die Bewertung. Um dem Ortsbild auf Grundlage der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen, sieht die Ausloberin es als wünschenswert an, wenn „rückwärtige“ Fassaden zu den städtebaulich gewichtigen Situationen im Umfeld vermieden werden und der städtebaulichen Sondersituation in der architektonischen Ausgestaltung durch die Ausbildung hochwertiger Fassadengestaltungen Rechnung getragen wird.

Eine ansprechende Gliederung der Fassaden z.B. durch Materialwechsel oder Gebäudevor- und Rücksprünge erscheint der Ausloberin wünschenswert. Die beabsichtigte Ausgestaltung und Materialwahl sollte Bestandteil der Erläuterungen sein.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation scheint eine verdichtete Bebauung des Grundstückes im Hinblick der Wirtschaftlichkeit einer Projektumsetzung als städtebaulich begründbar und realitätsnah. Es wird seitens der Ausloberin darauf hingewiesen, dass bei einem Überschreiten der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gefordert werden, welche entwurfsbezogen noch abzustimmen sind (z.B. verpflichtende Dachbegrünung, Fassadenbegrünungsmaßnahmen, etc.).

#### **4.2 Nutzungsvorgaben**

Auf Grundlage der zentralen Lage des Grundstückes im Nahversorgungsbereich Rulles ist eine die Funktion des Ortszentrums stärkende Erdgeschossnutzung als Gewerbenutzung durch die Ausloberin gewünscht. Mit Bezug auf den benachbarten Andachtsplatz sind im Erdgeschoss Nutzungen wünschenswert, die den öffentlichen Raum beleben und aktivieren. Ein fließender Übergang von z.B. als Flächen für die Außengastronomie genutzten Flächen in die Flächen des Andachtsplatzes ist für die Gemeinde vorstellbar.

In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorstellbar, da zentrumsnahes Wohnen zur Belebung des öffentlichen Raumes mit beitragen kann. Hier sind insbesondere die bereits vorhandene Wohnnutzung in Rulle ergänzende Wohnraumangebote gewünscht: kleinteilige Wohneinheiten mit rund 40 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche in barrierearmer Ausstattung. Ergänzend sind auch weitere Gewerbeeinheiten denkbar. Von der Gemeinde ist ein Konzept gewünscht, welches die Vermietung nicht eigengenutzter Einheiten vorsieht. Eigentumswohnungen dürfen zum Verkauf angeboten werden, wenn eine dingliche Sicherung für die Eigennutzung des Erwerbers erfolgt.

Aufgrund des benachbart bereits vorhandenen Ärztehauses ist es wünschenswert, innerhalb der Neubebauung überwiegend anderweitige, das Angebot des Ortskerns ergänzende Nutzungen unterzubringen.

Folgende Nutzungen werden zwingend ausgeschlossen:

- Spielhallen / Vergnügungsstätten / Wettbüros u.ä. Nutzungen
- verarbeitende und störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

#### **4.3 Vorgaben Erschließung / Ruhender Verkehr / Freiflächengestaltung**

Die aus den geplanten Nutzungen sich ergebenden notwendigen Einstellplätze nach NBauO sind auf dem Grundstück einzuplanen und nachzuweisen. Die Einplanung einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist möglich. Einstellplätze sind so einzuplanen, dass sie nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt befahren werden können.

Durch den neu gebauten Kreisverkehr wurden die Fußwegebeziehungen im Ruller Ortskern wesentlich erleichtert und verbessert. Über den Kreisverkehr – Gehweg – Andachtsplatz führen wichtige Fußwegebeziehungen zum Verbrauchermarktstandort an der Parkallee sowie zu den zentral gelegenen Bushaltestellen an der Poststraße und in den weiteren Nahversorgungsbereich Rulles. Vom Eschweg über die Wittekindstraße (Bedarfs-FG-Ampel) und über den St. Bernhardsweg sowie fußläufig über den Parkplatz des Ärztehauses führen die Schulwege zur benachbart gelegenen Grundschule. Hauptbedeutung kommt dem Gehweg am St. Bernhardsweg in diesem Zusammenhang zu.

Es ist gewünscht, dass die Freianlagenplanung mit Positionierung von Zufahrten, Anlieferung und Parkplätzen sowie deren Gestaltung der Sicherheit der Schulwegebeziehung Rechnung trägt. Eine fußläufige Passierbarkeit des Grundstückes zum Ärztehausgrundstück ist in dem Zusammenhang gewünscht. Weitergehend ist es gewünscht, dass sich die Teilnehmer mit der Ausgestaltung des Freiflächen- bzw. Gebäudeübergangs zum Andachtsplatz hin auseinandersetzen.

#### **4.4 Sonstiges**

Die Gemeinde Wallenhorst verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Gebäudeenergetische Konzepte, welche die Einsparung von Energie und Ressourcen berücksichtigen, umweltfreundliche und nachhaltige Materialien, die Ausstattung des Gebäudes mit Dachbegründung und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich gewünscht und in der Planung zu berücksichtigen. Gleiches gilt für eine nachhaltige Regenbewirtschaftung. Bezüglich der geplanten Grundstücksausnutzung und des Versiegelungsgrades sei auf Punkt 4.1 hingewiesen.

Die weitergehenden zur Auslobung zur Verfügung gestellten Unterlagen (vgl. Teil A, 3. Unterlagen) können im Downloadbereich auf der Internetseite der Gemeinde Wallenhorst eingesehen und heruntergeladen werden.

#### **Anlagen zum Download:**

- **Anlage 1: Formblatt** über die Anerkennung des aufgerufenen Kaufpreises
- **Anlage 2: Übersichtsplan:** Lage des Grundstückes
- **Anlage 3: Katasterplan mit Luftbild** Baugrundstück M 1:500 (als PDF-Datei)
- **Anlage 4: Katasterplan / Luftbild als DWG-Datei** (ALKIS.dwg, Luftbild 2022.tif, Luftbild 2022.tfw)
- **Anlage 5: Baulast mit Lageplan** zur Darstellung der auf dem Grundstück lastenden Grenzabstandsbaulast
- **Anlage 6: Fotodokumentation** der Bestandssituation
- **Anlagen 7 bis 8:** Ergänzungsplanung Dorfentwicklung: **Handlungsfeld 1 (Verbrauchermarkt) (Anlage 7), Handlungsfeld 2 (Feuerwehrgrundstück) (Anlage 8)** und **Vorlage mit Empfehlungen des Arbeitskreises Dorfentwicklung für die künftige Beplanung (Anlage 9)** (nur zur Kenntnissgabe)

Gemeinde Wallenhorst,  
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

Oktober 2022