Bischöfliches
Generalvikariat Münster

Hauptabteilung Verwaltung

Abteilung Bauwesen
Liegenschaften

Hausanschrift
Magdalenenstraße 2
48143 Münster

Telefon 02 51 - 495 - 465
Telefax 02 51 - 495 - 6145
schoofs@bistum-muenster.de
www.bistum-muenster.de

Bischöfliches Generalvikariat · 48135 Münster

Stadt Olfen
Z. H. Herrn Bürgermeister
Josef Himmelmann
Kirchstraße 5

59399 Olfen

Stadt Olfen
Eingegangen
10. Feb. 2009
Amt: 60

Unser Zeichen
645 – Sch. / 642 - Weh

Münster, 05.02.2009

Katholische Kirchengemeinde St. Vitus, Olfen, RTR 38.33.0.411
Grundbesitzung Kirchstraße, Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 4, Flurstück 882 sowie Flur 14, Flurstück 815
hier: Projekt Pfarrheimneubau

Sehr geehrter Herr Himmelmann,

wir beziehen uns auf das am 02. Februar 2009 in Ihrem Hause geführte Gespräch, in dem wir Ihnen unsere Überlegungen hinsichtlich einer Optimierung des Wettbewerbsergebnisses auf der Basis des überarbeiteten Lageplans des Architekten A. Meyer, Lüdinghausen vom 29.01.2009 mit folgenden Zielen vorstellten:

1. Städtebauliche Situation

   Im Rahmen der Auslobung des in Rede stehenden Wettbewerbs bestand Einvernehmen darüber, die bebaubare Gemeinbedarfsfläche zugunsten eines Pfarrheimneubaus nach Norden hin aufzuweiten.

   Grundsätzliches Ziel der baulichen Arrondierung ist die städtebauliche Fassung der um die Kirche orientierten Bebauung in Verbindung mit einer wünschenswerten Verknüpfung der vorhandenen Kirchplatzsituation und einer vor dem zukünftigen Pfarrheim neu entstehenden Platzsituation. Bezugspunkt für diese städtebauliche Betrachtungsweise ist aufgrund ihrer baulichen Dominanz, die St.-Vitus-Kirche.

   Mit dieser Planungsvorgabe verbunden ist die grundsätzliche Aufgabe der derzeit bestehenden Blickbeziehungen vom südlichen Kirchplatzbereich in Richtung Vitus-Park.

   Pfarrheim

   Der Baukörper rückt mit seiner nördlichsten Außenwand an die Südgrenze des bestehenden Pfarrgartens. Die Außenwand nimmt die Flucht der vorhandenen Hecke auf. Hierdurch wer-

den zukünftige Niveauunterschiede zwischen dem Gelände des Pfarrheims (Gebäude und Vorplatz) und dem Pfarrgarten überbrückt.

Gegenüber der Wettbewerbsplanung ergibt sich eine Verschiebung des Baukörpers um ca. 4,5 m nach Süden. Durch den zusätzlichen Freiraum zwischen den Gebäudekanten des Pfarrhauses und dem projektierten Pfarrheim erfährt die Blickbeziehung aus dem Kirchplatzumfeld auf den Vitus-Park über den Pfarrgarten hinweg eine Aufweitung in gleichem Maße.

Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ergibt sich zwischen der südwestlichen Gebäudeecke des projektierten Pfarrheims und dem Schulgebäude allenfalls eine Sichtachseneinschränkung in östliche Richtung von ca. 2° bzw. ca. 2,5 m, die den natürlichen Betrachter auch weiterhin den Zugang zum Vitus-Park in angemessener Weise erkennen lässt. Weitere Einzelheiten dieses Szenarios können der anliegenden Darstellung entnommen werden.

Darüber hinaus bleiben die vorhandenen Wegebeziehungen erhalten bzw. erfahren sie durch den projektierten Pfarrheimneubau eine den fußläufigen Verkehr leitende Unterstützung. Ergänzend wird die Leichtigkeit und Sicherheit des fußläufigen Verkehrs durch gestalterische Außenanlagenelemente (z. B. Hecken) gegenüber dem Autoverkehr verbessert.

Umgestaltung Zufahrt und Parkplatz

Die städtebauliche Zusatzaufgabe bzgl. einer Arrondierung der Platzsituation zwischen St.-Vitus-Kirche und Schulgebäude wurde im Wettbewerb durch einen Platzhalter für eine mögliche Bebauung beantwortet.

Dieses fiktive Planungsszenario wird nunmehr im Rahmen der vorliegenden Optimierung zugunsten einer Neuordnung der Stellplätze und einer Aufwertung der öffentlichen Erschließung ersetzt. Dabei orientiert sich diese Idee der Neugestaltung maßgeblich an dem im Bebauungsplan „Seniorenzentrum" festgesetzten Gemeinbedarfsbereich des Schulgrundstücks.

Die Realisierung dieser städtebaulich wünschenswerten Zielplanung hat in Verbindung mit dem Pfarrheimneubau aus kirchlicher Sicht nachrangige Priorität.

Die für das Pfarrheim notwendig nachzuweisenden Stellplätze werden in Anbindung an das projektierte Pfarrheim nachgewiesen. Hierdurch erfährt die Parkplatzsituation um die Kirche eine weitere Entlastung.

Die derzeitige Regenwasserkanaltrasse muss im Rahmen des Neubauvorhabens zur Vermeidung einer Überbauung verlegt werden. Hierzu ist beabsichtigt, die neue Kanaltrasse in die Wegeachse südlich des Pfarrheims zu verlegen. Die entstehenden Baukosten werden im Rahmen des Neubauprojektes „Pfarrheim" abgewickelt.

2. Bebauungsplan Nr. 24 „Seniorenzentrum"

Die Erläuterung des optimierten Planungsergebnisses wurde von Ihnen im o. g. Gespräch als formloser Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenzentrum" bewertet und angenommen.

Die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenzentrum" wurde einvernehmlich beurteilt. Insbesondere bestand Konsens bzgl. der Aufgabe der festgesetzten pri-

vaten Grünfläche mit der Zweckbindung Streuobstwiese zugunsten einer Ausweitung der angrenzend festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Die darüber hinaus notwendigen Plananpassungen sollen im Rahmen des förmlichen Änderungsverfahrens erörtert und abgewogen werden.

Mit diesem zusammenfassenden Schreiben bzgl. der erläuterten Optimierung der Wettbewerbsplanung wiederholen wir unseren mündlich vorgetragenen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum".

Für ergänzende Abstimmungen und Rückfragen stehen wir zur Verfügung und verbleiben

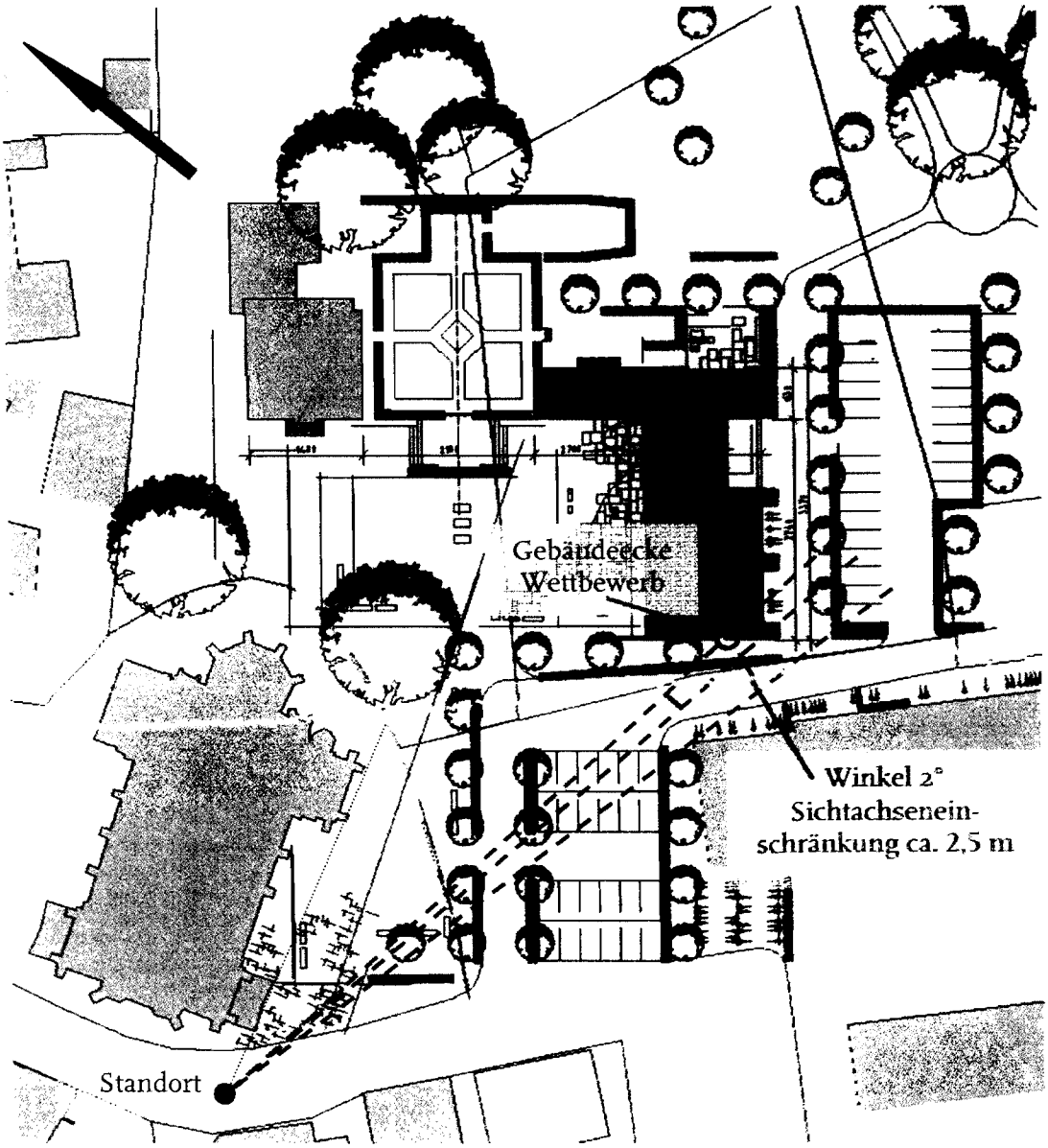
mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Schoofs

Verteiler:

Herrn Diözesanbaudirektor Dipl.-Ing. G. Wendel, zur Kenntnis
Kath. Kirchengemeinde St. Vitus
Zentralrendantur Lüdinghausen
Architekt Dipl.-Ing. A. Meyer, Lüdinghausen

Anlage



Ausschnitt aus dem Lageplan Architekt A. Meyer vom 29.01.2009

STELLUNGNAHME ZUR GEPLANTEN BEBAUUNG "PFARRHEIM" - AUS STÄDTEBAULICHER SICHT -

Ausgangssituation 2
Der "besondere" Stadtgrundriss 2
Das "besondere" Plangebiet und sein Umfeld 3

Städtebauliche Zielvorstellungen für das Plangebiet und sein Umfeld 4

Anmerkungen zum Wettbewerbsentwurf unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen 5
Positionierung des Baukörpers 5
Platzräume 5
Erschließung 5
Resumée 6

Lösungsansätze 7

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg, Tel.: 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Ausgangssituation

Der "besondere" Stadtgrundriss

Ein "grünes Band" legt sich durch den Siedlungsbereich der Kernstadt Olfen. Die "Alte Fahrt", geschichtsträchtige ehemalige Trasse des "Dortmund-Ems-Kanals" mit interessanten Brückenbauwerken, präsentiert sich heute als offene "Parklandschaft" mit eingestreuten Baumgruppen, Wasserflächen und zahlreichen Wegeverbindungen. Der vielfältig nutzbare Grünzug ist ein ganz besonderes Kleinod und Identifikationsmerkmal der Stadt Olfen.

Von größtem Wert ist dieses "Alleinstellungsmerkmal" hinsichtlich der Außendarstellung. Sofern sie die "Alte Fahrt" und ihre Geschichte als lebendigen Teil der Stadt Olfen wahrgenommen haben, werden Besucher und Touristen dies und damit auch die Stadt in besonderer und sicherlich positiver Erinnerung behalten.

Die Tatsache, dass die Durchgängigkeit des Grünzuges bis heute Bestand hat, den Ortskern tangiert und gleichzeitig auf angenehmste Weise mit dem Umland verbindet, birgt – neben dem bereits Erreichten - ein großes Potenzial für die zukünftige Entwicklung der Stadt Olfen und die Wahrung hoher Wohn- und Lebensqualitäten.

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg,Tel.: 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Das "besondere" Plangebiet und sein Umfeld

Die Kirche ist als weithin sichtbares höchstes Gebäude ein "Landmark" der Stadt Olfen. Der Kirchplatz grenzt unmittelbar an den Grünzug, der sich hier weitet und an die Bebauung "Kirchstraße" / "Oststraße" schmiegt. Die Kirche markiert als städtebaulich prägnantes Gebäude den unmittelbaren Zugang vom Grünzug in den Ortskernbereich und umgekehrt. Insbesondere Besucher / Touristen orientieren sich in der Regel an der Kirche, um den Ortskern zu erreichen.

Die katholische Kirchengemeinde St. Vitus plant den Neubau eines Pfarrheims in direkter Nachbarschaft zu Kirche und Pfarrhaus. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Nahtstelle zwischen Grünzug und Siedlungsraum und ist zudem dem Hauptzugangsbereich in die "Kirchstraße" und damit in den Stadtkern vorgelagert. Daher ist diese Fläche, mehr noch als andere Bereiche in der "Alten Fahrt", mit großer Sensibilität und Umsicht einer Bebauung zuzuführen. Dabei sind sowohl die aus Sicht der Kirche gewünschten funktionalen Zusammenhänge zwischen Kirchengebäude, Pfarrhaus und neu zu errichtendem Pfarrheim zu beachten als auch die Auswirkungen einer baulichen Tätigkeit auf gesamtstädtische Strukturen und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Olfen.

Der außergewöhnliche und besondere Standort des Plangebietes verpflichtet zu sorgfältiger Abwägung der Interessen und verantwortungsvollem Handeln.

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg,Tel.: 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Städtebauliche Zielvorstellungen für das Plangebiet und sein Umfeld

Mit Blick auf das Plangebiet und das weitere Umfeld formuliert der 1998 aufgestellte Bebauungsplan "Seniorenzentrum" die Zielsetzung *"Bündelung sozialer Einrichtungen in Ortskernnähe und gleichzeitig mit direkter Anbindung an die Grünanlage der 'Alten Fahrt'"* und gleichzeitig eine *"lockere Bebauung, die den offenen Charakter des Ortsrandbereiches beibehält und die Erholungsfunktion des Gebietes unterstützt."*

Diese Zielsetzungen haben auch heute Gültigkeit:

- Der schon im Bestand gut gestaltete Grünzug "Alte Fahrt" sollte durch eine verbesserte Zugänglichkeit und durch gestalterische Leitlinien stärker in das städtische Leben eingebunden werden, so dass er von Besuchern und Touristen deutlicher wahrgenommen und enger mit dem Image der Stadt verknüpft wird.
- Umgekehrt sollten die baulichen Strukturen im Umfeld der Kirche sich stärker zum Grünzug hin öffnen. Der Übergangsbereich sollte einladend gestaltet sein und auch bei "durchfahrenden" Radlern Lust wecken, einen "Abstecher" in die Innenstadt zu unternehmen.
- Die vorhandenen Sichtbeziehungen zwischen Ortskern / Kirche und "Alter Fahrt" sind soweit möglich zu erhalten. Im Einzelfall kann es schon hilfreich sein, vorhandene Hecken zurück zu schneiden, um bessere Durchblicke zu ermöglichen.
- Olfen ist grundsätzlich eine "fahrradfreundliche" Stadt und möchte dies auch nach außen transportieren, nicht nur mit Blick auf den boomenden Radtourismus sondern auch hinsichtlich der vielen Alltagsfahrten. Die Schaffung sicherer und komfortabler Radwege sollte daher auch und vor allem an Schnittstellen wie diesen, wo "Alltagsradfahrer", "Schüler" und "Touristikradler" aufeinander treffen, oberste Priorität genießen. Sie stellen eine erste "Visitenkarte" der Stadt dar.

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg,Tel 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Anmerkungen zum Wettbewerbsentwurf unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen

Positionierung des Baukörpers

Geplant ist die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers, der als Winkel ausgebildet wird und direkt an den von einer Hecke umgebenen Pfarrgarten anschließt.

Die mit dieser Stellung des Baukörpers und seiner Grundrissbildung angestrebte städtebauliche Fassung der Bebauung im Umfeld der Kirche kann vermutlich nur eingeschränkt erreicht werden. Das Pfarrhaus und die Kirche sind in ihrer Höhenentwicklung sehr dominant, so dass der projektierte eingeschossige Baukörper keinen ausreichenden Gegenpol ausbilden kann und damit nicht wirkungsvoll zu einer "städtebaulichen Fassung" der vorhandenen Bebauung beitragen wird.

Allerdings werden mit der geplanten Positionierung des Gebäudes die Sichtbeziehungen zwischen der "Kirchstraße" / dem Kirchplatz und der "Alten Fahrt" stark beeinträchtigt. Lediglich zwischen der Grundschule und dem geplanten Baukörper verbleibt ein schmaler Durchblick.

Platzräume

Ein weiteres Ziel des Entwurfes ist neben der städtebaulichen Fassung die Verknüpfung des vorhandenen Kirchplatzes mit dem Platz, der vor dem zukünftigen Pfarrheim neu ausgebildet werden soll. Der Umgang mit der vorhandenen Mauer ist aus dem Wettbewerbsentwurf nicht deutlich ablesbar. Bleibt sie erhalten, so verbleiben nicht nutzbare Restflächen zwischen der Mauer und der neu geplanten Pkw-Stellplatzanlage. Wird die Mauer beseitigt, so leidet die Aufenthaltsqualität des intimen, kleinen Kirchplatzes als Treffpunkt für Kirchbesucher nach dem Gottesdienst.

Fraglich ist, ob die Verknüpfung zwischen dem vorhandenen Kirchplatz und dem neu zu schaffenden Platz "in großem Stil" erfolgen muss, oder ob hier nicht die Nutzung der vorhandenen Ressourcen das geeignetere Mittel ist. Der Erhalt der Mauer und der Parkplätze erspart aufwändige Umbaumaßnahmen. Gleichzeitig werden die Maßstäblichkeiten gewahrt, einer Öffnung zum neu zu gestaltenden Pfarrheimplatz steht diese Lösung keinesfalls im Wege.

Erschließung

Die dem geplanten Pfarrheim zugeordnete Stellplatzanlage soll über die bereits heute vorhandene und relativ schmale Zufahrt zur Trafostation erschlossen werden. Eine ausreichende Wendeanlage für die Fahrzeuge ist am Ende dieser Zuwegung nicht vorgesehen, kann aber durch Verzicht auf einige Stellplätze eingerichtet werden.

Bedenklich ist jedoch, dass die ausschließliche Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen Park und "Kirchstraße" auch über diese Zufahrt zur Stellplatzanlage führt. Radfahrer können von den Autofahrern erst sehr spät gesehen werden, wenn sie entweder zwischen dem Schulgebäude und der Stromversorgungsstation auf die Zufahrt treffen oder wenn sie die unmittelbar südlich entlang des Pfarrheims vorgesehene Wegeverbindung nutzen. Konfliktsituationen sind angesichts des geringen Querschnitts der Erschließungsstraße vorprogrammiert.

Der Entwurf sieht außerdem eine Verschiebung der der Kirche zugeordneten Stellplätze nach Süden und in der Folge die Anordnung von "Schüler-Fahrradabstellplätzen" an der östlichen Seite des Schulgebäudes vor. Aufgrund der relativ großen Entfernung zum Schuleingang ist die Akzeptanz dieser Fahrradabstellplätze vermutlich nicht gegeben.

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg,Tel.: 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Darüber hinaus erscheint es nicht sinnvoll, auch Grundschüler über die konfliktträchtige Zufahrt zu lenken. Auch kann die Abwicklung von Fahrradabstellplätzen unmittelbar vor den Fenstern der Klassenräume nicht im Sinne eines ruhigen Unterrichtsablaufes sein.

Der Entwurf berücksichtigt in keiner Weise die städtebauliche Zielsetzung, in Olfen attraktive, komfortable und sichere Radwegeverbindungen zu schaffen. Er führt insgesamt sogar zu einer Verschlechterung der in diesem Bereich auch im Bestand nicht zufrieden stellenden Situation.

Resumée

Der Wettbewerbsentwurf konzentriert sich sehr auf die "inneren Abläufe", also auf die in Beziehung stehenden kirchlichen Gebäude und Platzräume:

- die Kirche als dominanter Baukörper,
- das Pfarrhaus mit dem vorgelagerten Garten,
- das neu zu errichtende Pfarrheim mit einem entsprechenden Vorplatz und
- die für die Kirchenbesucher vorgesehene Stellplatzanlage.

Diese Nutzungen werden so zueinander positioniert, dass sie sich auf dem Lageplan als schlüssiger, funktionierender Komplex darstellen.

Zu wenig Beachtung finden demgegenüber die Einbindung des Entwurfes in das städtische Gesamtgefüge und die Verknüpfung mit "äußeren" Strukturen. Die nicht kirchlichen Nutzungen und Nutzergruppen haben ebenfalls ein elementares Interesse an einer qualitativ anspruchsvollen Gestaltung dieses außergewöhnlichen Standortes und sind von einer Bebauung gleichermaßen betroffen. Stärkere Beachtung sollten finden:

- die Interessen der Radfahrer an sicheren und attraktiven Wegeverbindungen;
- die Interessen der Schüler, der Eltern und der Lehrer an sicheren Schulwegen und an Fahrradabstellplätzen, die sich durch kurze Wege und bedarfsgerechte Standorte auszeichnen;
- die Interessen der Spaziergänger, "Touristen" und Besucher der Stadt Olfen an einer Öffnung des "Stadtkerns" mit seinen Baustrukturen zum Grünzug, nicht zuletzt als gestaltete Einladung und Aufforderung zum Besuch der Stadt und umgekehrt natürlich auch das "Aufmerksam-Machen" auf die "Alte Fahrt" durch Offenhalten von Sichtbeziehungen und durch ein zumindest optisches "Heranführen" der Grünstrukturen an den Ortskern.
- Nicht zuletzt muss auch die Kirchengemeinde gerade in der heutigen Zeit an einer stärkeren Öffnung der kirchlichen Einrichtungen zum Park und zu den dortigen sozialen Einrichtungen interessiert sein, als Zeichen der "offenen Kirche" und als Einladung und Aufforderung an die Mitmenschen zur Beteiligung am kirchlichen Leben.

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg,Tel.: 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Lösungsansätze

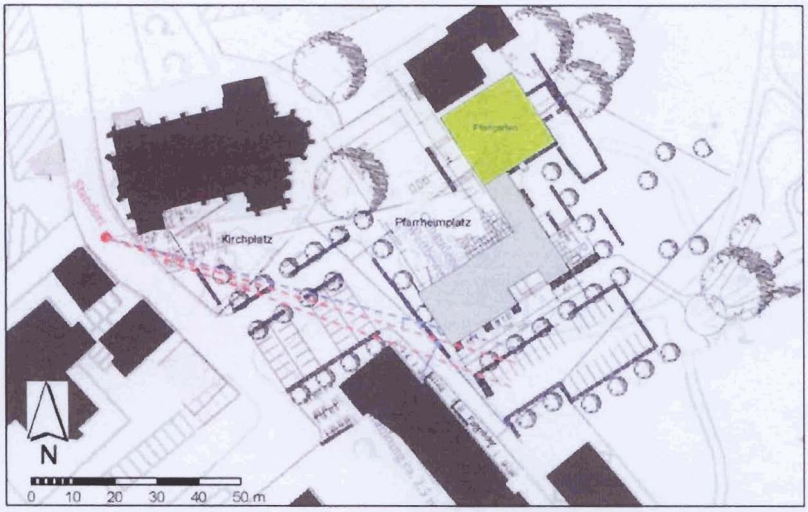
Unter dem Vorbehalt, dass dies die Architektur des geplanten Gebäudes zulässt, kann allein durch Drehen oder / und Verschieben des Baukörpers eine aus städtebaulicher Sicht wesentliche qualitative Aufwertung des Konzeptes erreicht werden.

Darüber hinaus ist ein völliger Verzicht auf den nördlich an den Hauptbaukörper ansetzenden Winkel, der die Nebenräume aufnimmt, wünschenswert. Dies würde eine wesentlich großzügigere Öffnung der Baustrukturen zum Grünzug hin ermöglichen, erfordert jedoch grundsätzlich neue Überlegungen hinsichtlich der inneren Abläufe und der Architektur des Gebäudes.

Im Folgenden werden dem Wettbewerbsentwurf zwei alternative Möglichkeiten der Positionierung des geplanten Baukörpers gegenübergestellt. Die Skizzen zeigen beispielhaft auf, wie allein durch Verschieben oder Drehen des Baukörpers und eine geänderte, aber weit weniger aufwändige Erschließung wesentliche Verbesserungen in Bezug auf die städtebauliche Einbindung erreicht werden können:

- Schaffen von Blickachsen zwischen "Kirchstraße" / Kirchplatz und Grünzug;
- Öffnen der Platzbereiche und der baulichen Strukturen zum Grünzug;
- Anlegen einer attraktiven Fuß- und Radwegverbindung ("Promenade") von der "Kirchstraße" zum Grünzug, die direkten Sichtbezügen folgt, und damit unmittelbar als solche erkannt und wahrgenommen werden kann;
- Entzerren der Verkehre durch Schaffen einer eindeutigen "Hauptwegeverbindung" für Radfahrer und Fußgänger vom Grünzug zur "Kirchstraße" mit wenigen Berührungspunkten zum Pkw-Verkehr;
- Beibehalten der bestehenden Anordnung der Fahrradabstellplätze der Grundschule und der Pkw-Parkplätze im Süden der Kirche;
- Schaffen einer "eigenen" Zufahrt zu den südlich des Pfarrheims gelegenen Parkplätzen mit ausreichender Wendeanlage, die das "Rückwärtssetzen" nur im strikt von jeglichen Fuß- und Radverkehren getrennten Bereich erfordert bzw. zulässt;
- Einbeziehung der Kirche und des Pfarrheims in das städtische Leben durch Offnung zur und Lage unmittelbar an der "Fuß- und Radwegpromenade".

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg,Tel.: 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de



Wettbewerbsentwurf

Alternative mit verschobenem Baukörper und veränderter Erschließung

Alternative mit gedrehtem Baukörper und veränderter Erschließung

vielhaber stadtplanung städtebau

Doris Vielhaber
Stadtplanerin AK NW

Arnsberg, den 19. März 2009

vielhaber stadtplanung städtebau, Konrad von Borgheim Weg 25, 59757 Arnsberg,Tel.: 02932 – 700171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de