Ergänzung zum ISEK Bad Sassendorf

( Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Ortskern von Bad Sassendorf, Pesch Partner GmbH, Dortmund in Zusammenarbeit mit Gemeinde Bad Sassendorf )

Das ISEK wurde am 09.10.2019 vom Gemeinderat beschlossen und der Bezirksregierung am 24.10.2019 zur Genehmigung vorgelegt.

Am 05.12.2109 teilt die Bezirksregierung per E-Mail das Ergebnis des Anerkennungsverfahrens wie folgt mit:

"Die Ziele und Projekte sind zutreffend und nachvollziehbar aus der Bestandsanalyse abgeleitet. Damit sind wesentliche Anforderungen an die Erstellung eines ISEK erfüllt, so dass das ISEK für den Ortskern Bad Sassendorf eine gute Grundlage für dessen städtebauliche Weiterentwicklung darstellt. Ergänzend zu dieser im Grundsatz positiven Gesamteinschätzung des vorliegenden ISEK Bad Sassendorf empfehlen wir für das Konzept aus städtebaulicher Sicht an gewissen Stellen eine Nachjustierung:

Die Stärkung/Aufwertung des Ortskerns von Bad Sassendorf als Wohnstandort wird im ISEK zwar als Ziel benannt, aber es sollten nähere Aussagen dazu, wie dies erfolgen soll, ergänzt werden. Auch werden Nutzungskonflikte des Wohnens mit Nicht-Wohnnutzungen, wie z. B. dem Tourismus, nicht thematisiert. Es sind Aussagen oder Vorgaben, wie das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Ortskern möglichst (stadt-) verträglich und konfliktarm gestaltet werden kann zu ergänzen.

Die Bahnhofstraße als neben der Fußgängerzone wichtigste Geschäftsstraße und innerörtliche Hauptverkehrsstraße in Bad Sassendorf bedarf dringend einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung, die im ISEK eine höhere Priorität, d. h. auch eine bereits möglichst kurzfristige Planung und Umsetzung, erhalten sollte. GGfs. sollte für diese Maßnahme CO5 (Umgestaltung der Bahnhofstraße) auch ein höherer finanzieller Bedarf als bislang in Ansatz gebracht werden. Dafür könnte dann z. B. bei anderen Projekten der Mitteleinsatz niedriger angesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist zu überdenken, ob die Maßnahme CO1 (Umgestaltung Bus- und PKW-Parkplatz am Thermalbad), für die das ISEK immerhin 962,4 Tsd. Euro vorsieht, tatsächlich für die Entwicklung des Ortskerns von Bad Sassendorf in dieser Form erforderlich ist.

Bei der Maßnahme DO4 (Baumaßnahme Alleestraße/Bahnhofstraße-SHELL-Tankstelle) ist zu hinterfragen, ob deren Umsetzung realistisch ist, d.h. ob von Seiten des Betreibers der Tankstelle und/oder dem Grundstückseigentümer überhaupt beabsichtigt ist, die derzeitige Nutzung aufzugeben. Hierzu findet sich keine Aussage im ISEK.

Die Nachjustierung kann beispielsweise in Form einer Stellungnahme eingereicht werden."

Danach sind Ergänzungen zu folgenden Punkten erforderlich:

### **Bad Sassendorf als Wohnstandort**

Wohnen gehört zu den Grundfunktionen vitaler Innenstädte und Ortskerne. Gemischtgenutzte Zentren tragen zu einer Belebung der Ortskerne auch nach Geschäftsschluss bei und ermöglichen ein funktionierendes Nebeneinander der Nutzungen. Auch in Bad Sassendorf nimmt das Wohnen einen hohen Stellenwert ein. Wohnangebote verteilen sich über den gesamten Ortskern. Größere, zusammenhängende Wohngebiete mit vorwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen rahmen diesen. Die Sicherung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Wohnens ist deshalb von herausragender Bedeutung für die Entwicklung des Ortskerns von Bad Sassendorf. Aus diesem Grund wurde das Leitziel 5 formuliert, den Ortskern als attraktiven und zukunftsfähigen Wohnstandort zu sichern. Kern des Ziels ist es, die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten unter Berücksichtigung neuer Anforderungen an innerörtliches Wohnen zu verbessern. Die Möglichkeit der Ergänzung weiterer

Angebote für bislang unterrepräsentierte Gruppen wird gegeben und beispielsweise für den Bereich des bezahlbaren Wohnens u.a. über die Bauleitplanung sukzessive realisiert.

Die aufgestellten Maßnahmen des ISEK ermöglichen die Erreichung des Leitziels in Form verschiedenster Ansätze. So zielt eine Vielzahl von Maßnahmen auf die städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung öffentlicher Räume sowie der direkten Wohnumfeldbereiche ab. Diese reichen von Platzgestaltungen (B06 bis B08), über die Gestaltung von Straßenräumen (C02 bis C06) bis hin zur Aufwertung des Ortskerns durch die Revitalisierung der Rosenau (B01 bis B05). Zusätzlich ermöglichen Gestaltungskonzepte (A01 und A03) eine hohe gestalterische und konzeptionelle Qualität der Maßnahmen. Die Summe der Einzelmaßnahmen generiert die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die Wahrung und Verbesserung kurzer Wege im Ortskern und ermöglicht damit die Stärkung der Wohnfunktion im Allgemeinen.

Die Notwendigkeit zur Ergänzung weiterer Wohnangebote, wie sie mit dem Leitziel beschrieben werden, besteht gemäß den durchgeführten Analysen gegenwärtig nicht. Um den Ortskern als attraktiven und zukunftsfähigen Wohnstandort zu erhalten, ist die Schaffung ergänzender Wohnangebote jedoch fortlaufend zu prüfen. Maßnahme D03 Nachnutzungskonzept Klinik am Hellweg ermöglicht eine solche Prüfung und die Möglichkeit, u.a. ergänzende Angebote für unterrepräsentierte Zielgruppen (z.B. inklusives Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, seniorengerechtes Wohnen) zu realisieren bzw. diese im Rahmen einer Potential- und Bedarfsanalyse zu prüfen.

# Nutzungskonflikte des Wohnens mit Nicht-Wohnnutzungen

Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und weiteren Nutzungen sind im Ortskern laut Analyse aktuell nicht erkennbar und werden auch perspektivisch nicht erwartet. Auch der Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern während der Beteiligungsveranstaltungen hat keinerlei Konflikte aufgezeigt. Vielmehr belebt der örtliche Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen das soziale Gefüge, erlaubt kurze Wege, erzeugt einen belebten Ortskern und begünstigt somit die Innenentwicklung. Der vitale und nutzungsgemischte Ortskern Bad Sassendorfs steht somit für Lebensqualität und Attraktivität und prägt die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Ort. Das innerörtliche Wohnen übernimmt als wichtiger Bestandteil eine bedeutende Rolle innerhalb dieses Gefüges.

Trotz dieser Bestrebungen eines nutzungsgemischten Ortskerns gilt es, mit der Umsetzung ergänzender Maßnahmen im Ortskern auf ein verträgliches und konfliktarmes Neben- und Miteinander zu achten. So soll beispielsweise mit der Maßnahme D01 Fortschreibung des Tourismuskonzeptes Rücksicht auf diese Aspekte genommen und der Tourismus lediglich im stadtverträglichen Rahmen entwickelt werden. Auf Seite 46 wird dazu ausgeführt, dass mit der Ergänzung bestehender Angebote im Ortskern "eine angemessene Nutzungsmischung zu verfolgen" ist.

Mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen als Störfaktor der Wohnnutzung, insbesondere im Zuge der touristischen Weiterentwicklung, soll durch die Umsetzung von Maßnahme C08 Parkleitsystem und der Attraktivierung des Bahnhofs mit Umfeld im Rahmen der Modernisierungsoffensive begegnet werden. Ziel ist es dabei, Parksuchverkehr aus dem Innenstadtbereich und den Wohnquartieren fernzuhalten und die vorhandenen Stellplatzanlagen gut erreichbar zu machen bzw. den Umstieg auf den ÖPNV/ SPNV zu stärken. Die Umsetzung der Maßnahme C01 Umgestaltung Bus- und PKW-Parkplatzes am Thermalbad kann dies durch die Bereitstellung einer großen Anzahl an Stellplätzen unterstützen.

#### Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße gliedert sich in 2 Teilbereiche, bei dem westlichen Teilbereich handelt es sich um eine Gemeindestraße, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut und straßenverkehrsrechtlich als

verkehrsberuhigter Bereich gem. Z 357 StVO ausgewiesen ist. Die Straße hat die Funktion einer Anliegerstraße, die Wohnbaugrundstücke, aber auch den Bahnhof erschließt. Dieser Teil der Straße ist funktional mit der Straße Am Bahnhof, die sich im Westen anschließt und dem westlichen Teilstück der Kaiserstraße zu betrachten, die letztlich als Erschließungsschleife von den Hauptverkehrsstraßen Schützenstraße und Wilhelmstraße ausgehen.

Beim östlichen Teil der Bahnhofstraße handelt es sich um eine Kreisstraße, bei der die Gemeinde lediglich für die Gehwege Straßenbaulastträger ist. Funktional handelt es bei diesem Teilstück um eine Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen den Hauptverkehrsstraßenzügen Schützen-, Wilhelm-, Gartenstraße und Zur Hepper Höhe im Westen und Alleestraße und Weslarner Straße im Osten, die im Wesentlichen einen Nordsüdverlauf haben.

Über die Bahnhofstraße verläuft auch eine wichtige Buslinie, auf beiden Seiten der Fahrbahn befinden sich Gehwegwege, auf denen teilweise Radfahren zugelassen ist.

Vorwiegend im Bereich östlich der Wasserstraße liegen Wohn- und Geschäftshäuser, weiter im Westen liegt an der Südseite die historische Hofanlage Haulle, in der sich die westfälischen Salzwelten befinden. Im westlichen Anschluss daran ist ein Wohn- und Geschäftshaus neu entstanden.

Folgende Maßnahmen sind im Bereich der Bahnhofstraße vorgesehen: Im Westen soll der Bereich der Kreuzung mit der Schützen-/ Wilhelmstraße barrierefrei hergerichtet werden. Aufgrund der Topographie sind die fußläufigen Wegebeziehungen für mobilitätseingeschränkte Menschen nicht geeignet.

Im Bereich der historischen Hofanlage Haulle soll das nördliche Vorfeld zur Bahnhofstraße großzügig geöffnet werden, sodass hier ein Platzcharakter mit dem Gehweg mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion entsteht (s. auch AO5).

Südlich der Bahnhofstraße/ östlich der Rosenau soll vorhandene private Bausubstanz abgerissen und ein neues Wohnhaus erstellt werden.

Weitere Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Bahnhofstraße sind die Umgestaltung der Wasserstraße (s. auch C=4) und die Revitalisierung der Rosenau (s. auch B=2 und B=3).

Parallel zur Durchführung dieser Maßnahmen ist insbesondere mit dem Kreis Soest als Straßenbaulastträger abzustimmen, wie eine funktionelle und gestalterische Aufwertung des Straßenraums erfolgen kann.

Ein wichtiger Baustein ist die Reduzierung des Verkehrsaufkommens, die gelingen kann, wenn die L 856 als Umgehung auch für innerörtliche Verkehre genutzt werden kann. Dies erscheint möglich, weil bereits mit Alleestraße und Schützenstraße lichtzeichenanlagengesteuerte Knotenpunkte vorliegen und für den Knoten Neuer Weg/ L 856 in Lohne eine Lichtzeichenanlage angeordnet wurde. Flankierend wären die Netzwiderstände für den motorisierten Individualverkehr zu erhöhen, um die Bahnhofsstraße für den Durchgangsverkehr unattraktiver zu machen. Weiter wäre die Vorwegweisung auf der L 856 anzupassen.

Auf der Straße selbst ist dann der ÖPNV und Fahrrad- bzw. Fußgängerverkehr zu Lasten der Fahrbahn zu stärken, indem das Profil entsprechend geändert wird.

Inwieweit sich derartige Maßnahmen mit der Funktion als Kreisstraße, die überörtliche Verkehrsbedürfnisse zu erfüllen hat, verträgt, ist mit dem Kreis Soest zu besprechen, möglicherweise wäre eine Abstufung für diesen Teilbereich zur Gemeindestraße zielführend.

Deswegen kommen diese Maßnahmen erst später in Betracht, da die verwaltungsmäßige und planerische Vorbereitung aufwendig ist.

Da bei diesen Überlegungen auch das Teilstück der Bahnhofstraße westlich der Wasserstraße betroffen ist, ist eine Mehrfläche von rd. 2.000 qm umzugestalten. Die Mehrkosten betragen 2.000 qm x 250 €/qm = 500.000 €.

Um diese Kosten ist langfristig die Finanzierungsübersicht noch oben zu korrigieren.

### Bus- und PKW-Parkplatz am Thermalbad

Aufgrund des Alters ist die Einteilung der Parkplätze für die heutigen Kfz-Abmessungen nicht mehr geeignet, weiter sind die Baumscheiben zu klein, sodass die Bäume kümmern.

Vorgesehen ist deshalb, den Parkplatz mit breiteren Parkständen und größeren Baumscheiben zu versehen. Dies erscheint insofern wichtig, weil hier der Hauptteil der BesucherKfz von Kurpark und Thermalbad und insbesondere von Veranstaltungen im Ort abgestellt wird.

Eine attraktive Gestaltung in dieser Funktion erscheint auch als "Visitenkarte" von Bad Sassendorf notwendig.

# Alleestraße/Bahnhofstraße-SHELL-Tankstelle

Maßnahme D04 "Baumaßnahme Alleestraße/Bahnhofstraße (Shell-Tankstelle)" (S. 52 und 88) Die Maßnahme D04 "Baumaßnahme Alleestraße/Bahnhofstraße (Shell-Tankstelle)" zielt darauf ab, den südlichen Ortseingang sowohl funktional als auch gestalterisch aufzuwerten. Gegenwärtig bildet das Grundstück einen wenig adäquaten Auftakt, sodass frühzeitig und unabhängig von der Verfügbarkeit des Grundstücks über eine Nachnutzung und Neuordnung nachgedacht werden sollte. Diese Überlegungen stehen im Kontext mit den benachbarten, ortsbildprägenden Maßnahmen A04 Abriss Fußgängerbrücke, B06 Gestaltung Grünfläche am Jahnplatz und C05 Umgestaltung Bahnhofstraße, für die teilweise bereits konkrete Planungen vorliegen. Das Eckgrundstück mit exponierter städtebaulicher Lage nimmt in diesem Zusammenhang eine übergeordnete Stellung ein und begründet diesbezügliche Überlegungen zur Aufwertung des Areals. Obwohl gegenwärtig nicht mit einer Nutzungsaufgabe der Tankstelle zu rechnen ist, ist die perspektivische Entwicklung des Grundstücks aus städtebaulicher Sicht vertretbar und wichtig.

Um trotz des nicht kurzfristig zu erwartenden Nutzungswechsels eine Aufwertung zu erzielen, schlägt das ISEK alternativ Baum- oder Heckenpflanzungen vor. Dadurch kann bereits kurzfristig eine gestalterische Aufwertung und städtebauliche Fassung des südlichen Ortseingangs erzielt werden.

Insgesamt ist die Maßnahme als langfristige Entwicklungsmöglichkeit zu verstehen und nur in Abhängigkeit der Verfügbarkeit des Grundstücks und des Willens des Eigentümers zu entwickeln. Der Bestandsschutz bleibt bestehen. Alternative, kurzfristige Maßnahmen sind beschrieben.

(Dahlhoff)