

Stadt Rahden

Städtebauliche
Entwicklungsstudie
Katzengasse



Stadt Rahden

Städtebauliche Entwicklungsstudie

Katzengasse

Auftraggeber

Stadt Rahden
Lange Straße 9
32369 Rahden

Auftragnehmer

Landschaftsverband Westfalen- Lippe
LWL-Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen
Fürstenbergstraße 15
48147 Münster

Bearbeitung

Dipl.- Ing. Jürgen Reuter, Architekt/ Stadtplaner
Wolfram Zalberg, Bauzeichner

Inhalt

Lage im Stadtgebiet.....	5
Anlass für die Entwicklungsstudie	5
Planungsgrundlagen.....	5
Bestand Dezember 2007	6
Gebäude auf dem Grundstück südlich der Katzengasse (Flurstück 263).....	7
Katzengasse 4	7
Katzengasse 6	7
Katzengasse 8	8
Nebengebäude	9
Bestand Winkelstraße.....	10
Gerichtsstraße	11
Marktstraße	13
Planung März 2008	15
Alternative 1	15
Alternative 2	16
Neuordnung durch Neubau am Glindower Platz.....	17
Fazit.....	18

Lage im Stadtgebiet

Die Katzengasse liegt im Ortskern von Rahden, im südöstlichen Innenstadtbereich. Sie verbindet als historische Wegeverbindung die Gerichtsstraße mit der Marktstraße und durchläuft dabei das Quartier zwischen Gerichts- und Winkelstraße. Im Osten wird der Bezirk von der Marktstraße, im Westen durch einen schmalen Erschließungstich der Winkelstraße begrenzt. Diese Erschließung endet als Sackgasse vor dem Glindower Platz an der Gerichtsstraße.



Katzengasse von Nordwest



Katzengasse von Südost

Anlass für die Entwicklungsstudie

Südlich der Katzengasse liegt ein mit unterschiedlichen Gebäuden bebautes Grundstück. Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück und der Bestand nördlich der Katzengasse zeigen eine historisch gewachsene Entwicklung mit ländlich geprägtem Charakter. Südlich der Katzengasse hat es einen Eigentümerwechsel gegeben. Der Besitzer der Immobilie möchte auf dem Grundstück eine neue Wohnanlage errichten. Der Ortstermin hat gezeigt, dass nicht nur das Grundstück im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung zu überdenken ist, sondern das gesamte Quartier eine maßvolle Entwicklung im Bestand erfahren muss. Neue Gebäude im Maßstab des Ortes sollen die vorhandene Bebauung ergänzen.

Planungsgrundlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Quartier als Kerngebiet aus. Zur Gerichts- und zur Marktstraße ist eine 3-geschossige Bebauung, südlich der Katzengasse maximal eine

2-geschossige Bebauung möglich. GRZ¹ und GFZ² wurden mit 1,0 bzw. 2,0 im gesamten Plangebiet festgelegt. Die überbaubaren Flächen bewegen sich im Bereich der vorhandenen Baukörper. Bei den Gebäuden Katzengasse 4 - 8 handelt es sich um „erhaltenswerte Bau-substanz“ im Sinne des § 25 Denkmalschutzgesetz NW. Die Ingenieurplanung in Wallenhorst, Herr Eversmann, erarbeitet zur Zeit einen städtebaulichen Rahmenplan für die Ortslage Rahden. Die Entwicklungsstudie soll als ergänzende Detailplanung in die Gesamtplanung einfließen.

Bestand Dezember 2007



¹ Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Beispiel: GRZ 0,3 = 30 % der Grundstückfläche dürfen überbaut werden.

² Geschossflächenzahl (GFZ): Die Geschossflächenzahl (BauNVO, § 20) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Beispiel: Ein Grundstück hat eine Fläche von 500 m² und eine GFZ von 1,0. Die Summe der Geschossfläche in allen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden darf somit ebenfalls 500 m² betragen. Man könnte beispielsweise ein viergeschossiges Gebäude mit jeweils 125 m² Geschossfläche pro Geschoss errichten (4 × 125 m² = 500 m²).

Gebäude auf dem Grundstück südlich der Katzengasse (Flurstück 263)

Katzengasse 4

Das 2-geschossige Wohnhaus mit geneigtem Dach und Krüppelwalm wurde 1914 als „neues“ Wohnhaus erbaut. Der großvolumige Baukörper prägt im Besonderen die vorhandene Bebauung in der Katzengasse. Die Gestaltung des Gebäudes wird durch das Fachwerk im Ober- und Dachgeschoss dominiert. Zur Katzengasse begrenzen eine erhaltenswerte Backsteinmauer und ein historischer Metallzaun das Grundstück. Das Gebäude ist für die Stadt Rahden von besonderer Bedeutung und darum zu erhalten. Die Einbindung in eine zukünftige Neubebauung auf dem Grundstück ist möglich.



Katzengasse 4

Katzengasse 6

Das eingeschossige Fachwerkhaus begleitet traufenständig die Katzengasse. Es wurde vor 1906 als kleines Mietshaus erbaut und in den Jahren 1906 und 1925 umgebaut bzw. um drei Gefache erweitert. Das Gebäude ist als erhaltenswert eingestuft. Leider zeigt es deutliche Substanzschäden. Eine Erhaltung und die Einbindung in die neue Wohnbebauung ist nicht möglich. Die Sanierung im Bestand ist augenscheinlich nicht durchführbar. Es entsteht durch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ein Neubau mit historischem Ansichtsbild.

**Katzengasse 6**

Katzengasse 8

Das 2-geschossige Wohngebäude mit Walmdach ist bereits im Lageplan des Fachwerkhau- ses Katzengasse 6 von 1906 dargestellt. Es kann angenommen werden, dass das Mietshaus an dem Standort vor 1906 erstellt wurde. In den Jahren 1935/1936 wurde das Haus aufge- stockt und durch den Anbau von Bädern erweitert. Das Gebäude bildet den Auftakt bzw. End- punkt der Katzengasse im Kreuzungsbereich von Winkel- und Marktstraße. Durch seine Stel- lung im städtebaulichen Kontext der vorhandenen Bebauung, bekommt das Backsteingebäu- de seine besondere Bedeutung. Die westliche Ansicht bildet die Raumkante für die davor be- findliche Grünfläche. Dieser Freiraum mit Linde und Sitzbank könnte durch die Renovierung des Hauses und die Neuanlage der Freifläche eine andere Aufenthaltsqualität bekommen. Da das Gebäude von innen nicht besichtigt worden ist, kann über den aktuellen Zustand der Bausubstanz keine Aussage getroffen werden. Eine Einbindung in zukünftige Planungen er- scheint denkbar. Ist ein Erhalt nicht möglich, sollte an dem Standort ein Neubau im Maßstab des vorhandenen Gebäudes entstehen.





Katzengasse 8

Nebengebäude

Die Nebengebäude besetzen das Zentrum der Grundstücksfläche. Sie bilden den Grundriss der ehemaligen Hofstelle. Dazu gehören das ehemalige Haupt- und Wohngebäude das nach Erstellung des „neuen“ Wohnhauses zum Wirtschaftsgebäude umgenutzt wurde. Es gehören dazu das ursprüngliche Stallgebäude mit Satteldach sowie kleine Anbauten und Versatzstücke im Innenbereich. Für das ehemalige Wohnhaus wurde bereits 1991 ein Abbruchartrag gestellt und genehmigt. Die im Jahre 2007 vorgefundene Bausubstanz bestätigt die Notwendigkeit, diesen Bauteil abzureißen. Von seiner Form und seinem Charakter ist das alte Stallgebäude erhaltenswert. Das Erscheinungsbild zeigt einen verhältnismäßig intakten Baukörper. Eine Nutzungsänderung im Sinne ergänzender Wohnfunktionen in der Stadt ist denkbar. Die Ergänzung durch neue Wohnhäuser wird dadurch eingeschränkt.



Rückseite Katzengasse 6



ehemaliges Wohnhaus, Innenhof



ehemaliges Stallgebäude

Bestand Winkelstraße

Der westliche Innenbereich an der Winkelstraße wird von dem ehemaligen Gebäude der Sparkasse dominiert. Das 2-geschossige Gebäude mit einem hohen Sockel und einem Walmdach bildet mit seiner Nordansicht die südliche Platzwand für den Glindower Platz. Mit dem hohen Sockel offenbart das Gebäude eine abweisende Haltung gegenüber der Nachbarschaft. Dies wird besonders in der Nordfassade deutlich. Gebäude und Platz gehen keine Verbindung ein. Der langgestreckte Baukörper mit einer Erweiterung in der Südansicht zeigt in seiner Gesamtansicht eine streng gegliederte Fassade. Die vorhandene Kleinteiligkeit in der Nachbarschaft wurde im Gesamtentwurf nicht übernommen.

Im Gegensatz dazu steht in der Verlängerung der Gaststätte „Dreier’s Bierstuben“, nördlich der Katzengasse, ein 2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach. Dieses Gebäude zeigt in seiner Gliederung, der Gestaltung und seiner Materialität ein prägendes Erscheinungsbild. Der äußerliche Eindruck weist darauf hin, dass das Haus renoviert werden sollte. Das gilt auch für das kleine, leerstehende Ackerbürgerhaus an der Winkelstraße. Hier droht bereits der akute Verfall. Die Umnutzung zu einem Wohnhaus ist vorstellbar. Nach einer Sanierung des Hauses und einer Neuausrichtung im Gegenüber würde der gesamte Bereich eine Aufwertung erfahren.



ehemaliges Gebäude der Sparkasse



Nordansicht Glindower Platz



Wohnhaus Katzengasse



Ackerbürgerhaus Winkelstraße



Gerichtsstraße

Die Gerichtsstraße bildet in Verbindung mit der Steinstraße die Hauptgeschäftsachse in Rahden. Sie ist verkehrsberuhigt ausgebaut und stößt im Osten auf die Marktstraße. Zwischen Glindower Platz und Marktstraße wird die Gerichtsstraße von 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Diese zeigen auf der Südseite ein historisch gewachsenes Ansichtsbild. Im Bereich der ehemaligen Gaststätte wird die straßenbegleitende Quartiersbebauung unterbrochen. Im Zusammenspiel mit dem Eckgebäude Marktstraße (Nr. 24) sollte das vorhandene Stadtbild an diesem Standort, durch die Errichtung eines neuen Baukörpers, eine positive Aufwertung erfahren. Zwischen Schlecker und LVM-Versicherung ist die Bebauung geschlossen, lässt aber im Dachbereich einen deutlichen Bruch in der Fassadenabwicklung

erkennen. Eine behutsame Stadtreparatur im Sinne einer erhaltenden Erneuerung durch die Ergänzung in der Dachgeschossebene wird vorgeschlagen.



Gerichtsstraße



Bruch in der Straßenabwicklung 22-24



Gerichtsstraße



Traufgasse Nr. 20-22



„Glindower Platz“ mit „Ringofen“

Marktstraße

Das Quartier zeigt an der Marktstraße eine heterogene Bebauung. Im Kreuzungsbereich zur Winkelstraße wird das Ansichtsbild von einem eingeschossigen Flachdachbaukörper bestimmt. Die Gebäude Marktstraße 4+6 stehen im Hintergrund. Dadurch entsteht an der Marktstraße eine „Baulücke“. Ergänzt wird die Randbebauung westlich der Marktstraße durch zwei Wohn- und Geschäftshäuser im Eckbereich zur Gerichtstraße. Im städtebaulichen Kontext ist die Marktstraße die südöstliche Zufahrt zur Innenstadt. Die gesamte Bauzeile an diesem Standort stellt sich in ihrer hochbaulichen Ausformung und in ihrem Ansichtsbild katastrophal dar. Auf dem Grundstück Marktstraße 4+6 ist eine grundlegende Neuordnung durch Abriss und Neubau zu empfehlen. Lediglich das Gebäude Marktstraße 4 könnte in eine Neubebauung eingebunden werden. Die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser könnten durch eine Neugestaltung der Fassaden wesentlich zur Verbesserung des Gesamtbildes beitragen.



Eckgebäude Marktstraße/ Winkelstraße/ Katzengasse



Gebäude Marktstraße 4 und 6



Gebäude Marktstraße 2 und Eckgebäude an der Gerichtsstraße



Marktstraße 4 von der Katzengasse



Marktstraße 4+6 von der Katzengasse

Planung März 2008

Alternative 1



Alternative 1 geht von einer Erhaltung der Gebäude Katzengasse 4 + 8 aus. Auch das ehemalige Stallgebäude wird erhalten. „Altes Wohnhaus“ und das kleine Fachwerkgebäude (Katzengasse 6) werden abgerissen. Es entsteht in der Verlängerung der Katzengasse 8 eine 2-geschossige Neubebauung entlang der Gasse. Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und wird von der Katzengasse erschlossen. Der durch den Abriss neu entstandene Innenhof erfährt eine Neugestaltung als gemeinsamer Freiraum der Anwohner. Der räumliche Abschluss zur Winkelstraße ist durch Mauern, Hecken und Baumpflanzungen zu gestalten. Notwendige Stellplätze können nur am Rande der Winkelstraße ausgewiesen werden. Dieser Entwurf erfordert eine sensible Entwicklung im Bestand und eine besondere Gestaltung der neuen Freiflächen.

Alternative 2



Auch Alternative 2 geht von einer Erhaltung der Gebäude Katzengasse 4 + 8 aus. Der Innenbereich wird frei geräumt und damit einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt. Es entsteht eine 2-geschossige Wohnbebauung an der Winkelstraße die nach Süden ausgerichtet ist. Erschlossen werden die Wohnungen vom neuen Innenhof. Dieser Neubau schließt als südliche Blockrandbebauung das Quartier und lässt den Gebäuden Katzengasse 4 und 8 ihre Eigenständigkeit. Als Ergänzung entsteht an der Katzengasse ein eingeschossiges Wohnhaus. Der neue Innenhof ist gemeinsamer Freiraum für die Bewohner von Alt- und Neubebauung. Auch hier sollten die notwendigen Stellplätze im Bereich der Winkelstraße bzw. am westlichen Rand des Grundstückes angeordnet sein.

Der Eckbereich an der Marktstraße wird durch ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus neu gefasst. Das Wohnhaus Marktstraße 4 wird in die Neubebauung integriert.

Neuordnung durch Neubau am Glindower Platz



Der Glindower Platz als straßenräumliche Erweiterung der Gerichtsstraße und als Auftakt in die Verbindung zur Katzengasse kann durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Standort der ehemaligen Sparkasse, eine deutliche Aufwertung in seiner Nutzung erfahren. Das neue Gebäude könnte sich im Erdgeschoss mit seiner Nutzung zum Platz öffnen. Stehcafe und Gaststätte können durch die Öffnung ihrer Fassaden den Platz auch beleben. Dazu gehört eine Neugestaltung der Platzfläche in Verbindung mit einer einheitlichen Gestaltung der Katzengasse und der Stichstraße. Zwischen diesem Neubau und der vorhandenen Wohnbebauung an der Winkelstraße entsteht wie an der Katzengasse ein eingeschossiges Wohnhaus. Der Innenbereich bleibt damit auch hier dem Wohnen in der Stadt vorbehalten. Der Verfall des prägenden Ackerbürgerhauses ist aufzuhalten. Das Gebäude eignet sich in hervorragender Weise für eine großzügige Wohnnutzung.

Fazit

Das Quartier „Katzengasse“ ist ein historisch gewachsenes Ensemble mit ländlich geprägtem Charakter. Die Katzengasse bildet in dem Viertel die Schnittstelle zwischen Ortskern und angrenzender Wohnbebauung. In der hochbaulichen Entwicklung gibt es im Bestand die eindeutig formulierten Defizite. Eine städtebauliche Neuordnung in Verbindung mit der gestalterischen Überarbeitung der Fassaden würde den gesamten Bereich aufwerten.

Im Hinblick auf die historische Entwicklung ist Alternative 2 zu favorisieren. Diese Variante verbindet die Erhaltung prägender Bausubstanz mit der maßvollen Ergänzung durch neue Wohngebäude. Das Gebäude Katzengasse 4 ist immer zu erhalten. Sollte ein Erhalt der Katzengasse 8 nicht möglich sein, ist am Standort ein Neubau im Maßstab des vorhandenen Gebäudes zu errichten.

Eine wichtige Maßnahme für den Ortskern ist die Neugestaltung und der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses am Glindower Platz. Diese Baumaßnahme würde den gesamten Bereich an der Gerichtsstraße und die Katzengasse deutlich aufwerten.

Im Anhang der städtebaulichen Studie kann ein Testentwurf zielgerichtet Aussagen über Maßstab, Gestaltung und zukünftiger Nutzung machen. Eine regelmäßige Bauberatung sollte die städtebauliche Entwicklung begleiten.



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

**LWL-Amt für Landschafts- und
Baukultur in Westfalen**

48133 Münster

Tel.: 0251 591-3572

Fax: 0251 591-4650

info@lwl-landschafts-und-baukultur.de

www.lwl-landschafts-und-baukultur.de