

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung
70.04 Kinderspielplätze

Datum:
14.04.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	04.05.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	05.05.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.05.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 30a "SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband" an der Bahnhofstraße
- Aufstellungsbeschluss
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Städtebaulicher Vertrag

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 30a „SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich an der Bahnhofstraße in der Stadt Coesfeld.

Der Geltungsbereich ist ca. 2.080 m² groß und enthält die Flurstücke 512 und 513 teilweise, alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 18 und wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung Münstersteinweg 7-11 bzw. den Spielplatz am Grenzweg
- im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Münstersteinweg“,
- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Grenzweg“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen frühzeitig vor der Einbringung des Offenlagebeschlusses im Rat die Öffentlichkeit sowie insbesondere die Nachbarn der DRK-Kreisgeschäftsstelle und am neuen Standort des zu verlagernden Bolzplatzes zu informieren und zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem DRK Coesfeld e.V. einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der Regelungen zur Realisierung des Planverfahrens und zur Verlagerung des Bolzplatzes treffen soll.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 30a "SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband" befindet sich an der Bahnhofstraße in der Stadt Coesfeld.

Der Geltungsbereich ist ca. 2.080 m² groß und enthält die Flurstücke 512 und 513 teilweise, alle Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 18 und wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Bahnhofstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung Münstersteinweg 7-11 bzw. den Spielplatz am Grenzweg
- im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Münstersteinweg“,
- im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Grenzweg“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Erweiterung Geschäftsstelle DRK-Kreisverband: Zukunftsperspektive - Planungssicherheit

Der Kreisverband Coesfeld e.V. des Deutschen Rotes Kreuz hat seit Mitte der 1970er Jahren den Sitz der Geschäftsstelle an der Bahnhofstraße 128. Der Standort ist über die ausreichend breit dimensionierten Bahnhofstraße und deren Einstufung als Hauptverkehrsstraße gut erschlossen. Die Funktion als Hauptgeschäftsstelle hat sich als gut integrierbar in die überwiegend umgebende Wohnnutzung etabliert. Störungen oder Ablehnungen sind bisher nicht bekannt geworden, auch wenn vereinzelt Schulungen am Wochenende stattfinden.

2019 wurde nach Abriss von Garagen eine erste III-geschossige Erweiterung, abzweigend vom gemeinsamen Treppenhaus des Haupthauses aus, nach Osten vorgenommen.

Als DRK-Kreisgeschäftsstelle Coesfeld ist dem Vorstand durch weiter wachsende Aufgaben und Geschäftsfelder immer deutlicher geworden, dass auch mit der Erweiterung 2019 absehbar die Nutzflächen am Standort ausgereizt sein werden und eine Perspektive zum weiteren kurzfristigen aber auch mittel- bis langfristigen Wachstum bestehen muss, wenn der Standort als zukunftsfähig eingestuft werden soll. Daher ist es ein dringendes Anliegen des DRK-Vorstandes,

- a) Zustimmung seitens der Stadt Coesfeld zu den Erweiterungsabsichten und
- b) Planungssicherheit über Bauleitplanung für die zukünftige bauliche Entwicklung

zu erhalten. Dieses Anliegen wird im Antragsschreiben vom 23.03.2022 noch mal ausführlich beschrieben, das Schreiben liegt als Anlage 2 bei. Darin wird weiter ein Kaufangebot für die Erweiterungsfläche unterbreitet. Dieser zweite Punkt wird separat in nicht-öffentlicher Vorlage 111/2022 behandelt (Kenntnisnahme Ausschuss für Planen und Bauen, Vorberatung HFA und Entscheidung Rat).

Schon 2021 hat das seitens des DRK beauftragte Architekturbüro Bock Neuhaus Partner Entwicklungsszenarien mit der Stadtverwaltung aufgezeigt und erörtert. Anlage 3 stellt den aktuellen Stand dar, mit dem die Geschäftsstelle sich für die weitere Diskussion aufstellen möchte.

Wesentliche erste Erkenntnis ist, dass der Altbau von 1975 durch einen Neubau ersetzt werden muss (Folie Ersatzbau – BA I), weil sich strukturell-funktionale Erfordernisse nicht durch einen Umbau bzw. eine Aufstockung bewältigen lassen und planungsrechtliche Vorgaben nicht eingehalten werden. Wie beim Neubau von 2019 ist eine III-Geschossigkeit vorgesehen, die Architektursprache setzt sich fort.

Weitere Entwicklungspotentiale aufgrund abschätzbarer Nutzflächenbedarfe können nach abschließender Alternativenprüfung nur durch Erweiterung nach Osten generiert werden, was ein Wachsen in die heutige Fläche des Bolzplatzes an der Bahnhofstraße bedeutet – dazu siehe Kapitel Bolzplatzverlegung. Eine höhere als III-geschossige Bebauung unter Zugrundelegung von Geschosshöhen für Gewerbe-/Bürobauten wird nicht angestrebt. Es soll der heute vorhandene Höhenrahmen an der Bahnhofstraße gewahrt bleiben

Unter Einbeziehung des Bolzplatzes sind zwei Varianten untersucht worden:

1. Eine wiederum III-geschossige Erweiterung des Neubaus von 2019. Hier ließe sich durch den bestehenden Grundriss ohne ein weiteres Treppenhaus noch mal eine vergleichbar große Nutzfläche andocken (Folie Entwicklungspotential I: Anbindung an Bestand 2019). Im östlich angrenzende verbleibende Bolzplatzareal werden notwendige Stellplätze untergebracht.
2. Das Bolzplatzareal wird für einen III-geschossigen Baukörper genutzt, der mehr Nutzfläche bietet, der notwendige Stellplatznachweis aber eine Tiefgaragenlösung bedingt.

Anlass Bebauungsplanaufstellung

Mit Datum vom 23.03.2022 hat Vorstandsvertreter des DRK-Kreisverband Coesfeld e.V. o.g. Antrag auf Aufstellung und Erarbeitung eines Bebauungsplans sowie einen Antrag auf Flächenerwerb gestellt, um die vorgenannten Entwicklungsabsichten abzusichern und zu konkretisieren (siehe Anlage 2).

Der heute für das DRK-Grundstück bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“ Rechtskraft 12.05.1976 hat folgende Festsetzungen:

WA Allgemeines Wohngebiet, III Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,0, offene Bauweise, 0 - 30 °-Dachneigung

Mit dem volumenmäßigen Wachstum der DRK-Kreisgeschäftsstelle lassen sich zwei der heutigen Parameter nicht mehr weiter bedienen: auch wenn die Geschäftsstellennutzung sich an der Bahnhofstraße im umgebenden Wohngebiet integriert hat, ist eine selbstständige Verwaltungseinheit dieser Größe in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Der DRK-Vorstand hat für sich erkannt, den Standort nicht mit auch notwendigen DRK-Wohnungsangeboten zu durchmischen, sondern den Hauptsitz weiter als Bürostandort weiter zu festigen. Daher ist bewusst die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ nach § 11 BauNVO geplant.

Einer Erweiterung in die Fläche des Bolzplatzes muss auch eine Bebauungsplanänderung von „öffentlicher Grünfläche Bolzplatz“ in Sondergebiet „DRK-Geschäftsstelle“ vorausgehen bzw. durch Überplanung mit einem neuen Bebauungsplan. Die Fläche des südlich gelegenen Spielplatz bleibt von der Planung unberührt.

Ein zweiter Punkt, der hinterfragt werden muss, stellen die beiden städtebaulichen Dichtewerte Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 dar, die den Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Hier soll die Dichte auf 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ angehoben werden.

Offene Bauweise und Dachneigung von 0 - 30° sollen weiter gelten.

Der vertiefte Festsetzungskanon bzw. weitere Gestaltungs- und Begrünungsmaßgaben werden bei positivem Votum der Stadt erarbeitet und dem Rat zu Diskussion vorgelegt.

Verlagerung des Bolzplatzes

Die Zukunftsperspektive als DRK-Kreisgeschäftsstelle ist unmittelbar verbunden mit der Verlagerungsmöglichkeit des bestehenden Bolzplatzes (Anlage 4). Der Bolzplatz ist seit Jahrzehnten immer noch regelmäßig von Kindern und Jugendlichen genutzt. Daher ist eine Aufgabe nicht möglich. Eine Ersatzfläche in fußläufiger Entfernung von 200 m und damit in zumutbar näherer Umgebung bietet sich auf dem Sportbereich der Pestalozzi-Schule an der Grimpingstraße.

Nach erfolgter Abstimmung mit dem jetzigen Nutzer des Areals der Förderschule, dem Kreis Coesfeld, steht deren heutige Sportfläche im Eckbereich Grenzweg / Hornebach mit ca. 45 x 30 m Größe für die Neuerrichtung eines Bolzplatzes zur Verfügung. Der heutige Bolzplatz hat eine Größe von rd. 30 x 20 m. Bolzplätze unterliegen keiner Norm und sind häufig kleiner. Am neuen Standort würde, um einen gewissen Seitenbereich sicherstellen und Abstände zum Gehweg Grenzweg bzw. zum Fußweg entlang des Hornebachs gewährleisten zu können, eine Platzgröße von 30 x 18 m angestrebt.

Zzt. muss noch geprüft werden, ob der neue Bolzplatz ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen betrieben werden kann. Wenn mit zunehmend besserer Witterung auch die Frequenz der Bolzplatznutzer am Grenzweg wieder zunimmt, soll abschließend nach stichprobenhaften Erhebungen der Schallgutachter die Erforderlichkeit auf Grundlage der durchschnittlichen Besuchszeiten und Personenbelegungen ermitteln oder feststellen, dass die Abstände zur Nachbarwohnbebauung ausreichend sind.

Die Verwaltung unterstützt grundsätzlich den Wunsch des DRK-Kreisverband Coesfeld e.V., ihren Standort an der Bahnhofstraße zukunftsfähig zu gestalten und erkennt die dazu notwendige Erforderlichkeit nach Erweiterungsfläche. Die Bereitstellung des Grundstücks des jetzigen Bolzplatzes (Teilfläche von Flst. 512 mit 1.047 m²) an den DRK-Kreisverband Coesfeld e.V. ist gekoppelt bzw. steht unter dem Vorbehalt

- a) der abschließend gesicherten Möglichkeit der Verlagerung des Bolzplatzes und
- b) dessen kostenseitig abgedeckten Umsetzung einschließlich aller erforderlichen Gutachten, Genehmigungen etc. durch den Verkauf des heutigen städtischen Grundstücks des Bolzplatzes (siehe Vorlage 111/2022).

C Zum Verfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 30a „SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen (auch wenn ein Eingriff in die Baum- und Strauchpflanzungen zwischen Bahnhofstraße und dem eingezäunten Bolzplatz vorgenommen werden soll), keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) erfüllt sind und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, formaler Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, kein Umweltbericht) des Verfahrens genutzt werden sollen.

Im Verfahren des Bebauungsplanes ist noch zu klären, wie eine angemessene Eingrünung des Erweiterungsgrundstücks aussehen kann.

Mit dem DRK-Verein soll ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Der Verein übernimmt sämtliche Verfahrenskosten. Mit der Ausarbeitung des Planes und der selbständigen Durchführung der Verfahrensschritte soll das Büro Wolters Partner beauftragt werden.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem DRK-Kreisverband bzw. die vertragliche Kostenübernahmeregelung zur Bebauungsplanerstellung, Bolzplatzverlagerung und dem Grundstücksgeschäft im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens steht unter dem Vorbehalt der Umsetzbarkeit.

D Empfehlung der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 30a „SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband“ wird seitens der Verwaltung mit dem Ziel entwickelt, diesen Bereich einer weiteren geordneten Entwicklung als DRK-Kreisgeschäftsstelle zuzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen. Die Bauvolumen für das eigene Grundstück des DRK orientieren am baulichen Bestand seit 2019, stärkere Veränderungen erfährt die Nachbarschaft am heutigen und zukünftigen Bolzplatzgelände. Daher soll frühzeitig vor der Einbringung des Rechtsplans zum Offenlagebeschlusses im Rat die Öffentlichkeit sowie insbesondere die Nachbar:innen der DRK-Kreisgeschäftsstelle und am neuen Standort des zu verlagernden Bolzplatzes informiert und beteiligt werden .

Anlagen:

1. Übersichtsplan Abgrenzung B-Plangebiet
2. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans
3. Präsentation DRK-Erweiterung
4. Lageplan Verlagerung Bolzplatz