



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 014/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.02 Bauleitplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

08.01.2007

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

17.01.2007

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

25.01.2007

Entscheidung

Neubebauung Gärtnerei Paß und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Cronestrasse

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplankonzepts einen städtebaulichen Vertrag mit den Beteiligten abzuschließen und eine Regelung über die Neuordnung der Grundstückssituation zu treffen.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter der Voraussetzung des Abschlusses der vertraglichen Regelungen zugestimmt.

Sachverhalt:

Vorhaben

Zwischen dem Südwall und der Mittelstraße befindet sich die Gärtnerei Paß. Neben dem Hauptverkaufsgebäude am Südwall ist das Plangebiet derzeit mit mehreren Gewächshäusern bebaut. Die Gewächshäuser werden für den Betrieb des Blumenhauses zum großen Teil nicht mehr benötigt. Für dieses Areal sind in der Vergangenheit daher schon mehrfach Planungsüberlegungen für eine Umnutzung angestellt worden.

Das jetzt vorliegende Konzept (**Anlage 1**) sieht eine Wohnnutzung für insgesamt 24 Wohneinheiten in 3 Wohngebäuden vor. Die notwendigen Stellplätze sollen ebenerdig zwischen den Gebäuden angeordnet werden. Die Gebäude sind zweigeschossig mit einem Staffageschoss ausgebildet. Der Antragsteller hat zunächst eine Bauvoranfrage an die Stadt Coesfeld gerichtet, um die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu prüfen.

Planungsrechtliche Situation

Das projektierte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 CronesträÙe (**Anlage 2**). Die planungsrechtliche Prüfung hat mehrere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben:

1. Die zulässige Dachneigung von 30 – 45 Grad wird nicht eingehalten (vorgesehen ist ein flach geneigtes Dach, eine genaue Angabe der Dachneigung enthält die Bauvoranfrage nicht).
2. Der westliche Baukörper liegt zu ca. 50 % außerhalb der im Bebauungsplan definierten überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Die äußere Gestaltung der Baukörper entspricht nicht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hiernach müssten die Baukörper „mit Vormauerziegel versehen werden. (...) 10 % der Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden.“ Die genauen Materialien können aus den vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden.

Insbesondere die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Punkt 2) ist nur dann genehmigungsfähig, wenn zumindest zwischen der Stadt Coesfeld und den unmittelbar Beteiligten Paß und IKK Einigung über eine Änderung des Bebauungsplanes erzielt wird.

Gestaltungssatzung

Die vorgesehenen Baukörper widersprechen den Festsetzungen des § 7 *Dächer*, hier werden als Materialien Dachziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun festgelegt, der Gestaltungssatzung. Inwiefern die vorgeschlagene architektonische Gestaltung und städtebauliche Figur den Gestaltungsgrundsätzen (§ 3 der Gestaltungssatzung) entsprechen, wurde in der Sitzung des Beirates diskutiert.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates

Der Gestaltungsbeirat hat sich in der Sitzung am 25.10.2006 mit dem Vorhaben ausführlich befasst. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, bei der planerischen Bearbeitung des Gebietes folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt. Eine Realisierung der geplanten Baukörper B und C ist unproblematisch. Die vorgestellte Architekturqualität ist ansprechend und erfordert keinen Handlungsbedarf.
2. Die zur Umsetzung des Baukörpers A notwendige Änderung des Bebauungsplanes wird nicht unterstützt.
3. Der Ensemblegedanke sollte noch stärker fortgeführt werden. Dies könnte durch eine Verbindung der Bauteile A mit B oder durch Änderung der Ausrichtung des Bauteils A erfolgen.
4. Der Bebauungsplan sollte für den Gesamtbereich überprüft und die Grundstückssituation überdacht werden.

Umsetzung der Empfehlungen

a) Überarbeitung des Entwurfs

Die Planung wurde überarbeitet (**Anlage 3**). Der Baukörper A wurde in der Ausrichtung verändert und näher an den Baukörper B herangerückt. Damit entsteht ein geschlossenes Ensemble. Dem Baukörper A werden Teile der Parkplatzflächen zugeschlagen, um die neue Ausrichtung des Baukörpers zu ermöglichen. Im Bereich des Baukörpers A entstehen Ersatzparkplätze.

b) Überprüfung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde überprüft. Um ein für die Zukunft tragfähiges Konzept zu erarbeiten, wurden Gespräche mit den Hauptbetroffenen Paß und IKK geführt. Außerdem wurden die bei Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblichen Zielsetzungen überprüft und der Stand der Umsetzung des Bebauungsplanes hiermit abgeglichen. Die Voraussetzungen und Randbedingungen haben sich inzwischen geändert, sodass eine Entwicklung einer neuen Zielvorstellung sinnvoll erscheint

Entstehung des Bebauungsplans

1. Die dem Bebauungsplan vorhergehenden städtebaulichen Konzepte vom Juni 1975 (**Günter Salzmann, Anlage 4**) beinhalten 4 unterschiedliche Varianten. Bei jeder der Varianten war fester Bestandteil der Erhalt des Kettelerhauses. Im Bereich des heutigen Parkplatzes sollten in jedem Fall in großem Umfang Stellplätze angelegt werden. Je nach Konzept waren 130 bis 450 Stellplätze möglich. Die Varianten unterscheiden sich vor allem durch den Erhalt der Bebauung an der Bachstraße und die Anordnung sonstiger großflächiger Nutzungen auf dem Grundstück. Hier war u. a. die Errichtung eines großflächigen Supermarktes geplant.

2. Der Bebauungsplan Cronestraße, der im Jahre 1979 Rechtskraft erlangt hat, setzt als Baufläche im Bereich des Grundstücks Kettelerhaus im Wesentlichen die vorhandene Bebauung des Kettelerhauses fest. Darüber hinaus wird ein Parkdeck oder Parkhaus mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Umsetzung des Bebauungsplans

1. Der im Bebauungsplan für das Parkhaus festgesetzten überbaubaren Fläche liegen offensichtlich konkrete Planungsüberlegungen zugrunde, die aber den hier vorliegenden Akten nicht zu entnehmen sind. Vielmehr zeigen Pläne des Ingenieurbüros Hinterleitner vom Februar 1986, dass aufgrund der nicht umgesetzten Neuordnung der Grundstücksverhältnisse versucht wurde, die Planung für das Parkdeck den vorhandenen Grundstücksverhältnissen anzupassen. Vorgesehen ist ein Split-level-Parkhaus, dessen unterste Ebene auf minus 2,40 m unter Gelände, dessen höchste Halbebene auf 5,70 über Gelände liegt. Ein solches Parkhaus wäre nicht innerhalb der Festsetzung des Bebauungsplanes realisierbar gewesen.

Die verschiedenen Varianten wurden 1983 abgewogen gegen eine ebenerdige Stellplatzanlage. Angesichts der erheblichen Baukosten wurde in Frage gestellt, dass die ursprünglich angedachte Realisierung eines Parkhauses noch sinnvoll ist. Es wurde stattdessen vorgeschlagen, einen Stellplatz mit 125 Stellplätzen zu errichten.

2. Nach Aufgabe der Nutzung hat die Innungskrankenkasse die Immobilie des Kettelerhaus übernommen. Das Kettelerhaus war jedoch für die Bedürfnisse der Innungskrankenkasse nicht umzunutzen. Im Jahre 1992 beantragte daher die Innungskrankenkasse eine Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 8. Hierbei war folgende Begründung maßgebend:

„Diese Entscheidung des Neubaus erfordert logischerweise neue Überlegungen für den Standort des Gebäudes auf dem Grundstück. Gemäß den beigefügten Planvorlagen soll das Gebäude an die nordwestliche Ecke des Grundstücks, unter Beibehaltung eines 5 m Grenzabstandes, ... errichtet werden.

Der Standort ist derart gewählt, dass eine mögliche Erweiterung in östlicher Richtung auf dem Grundstück möglich bleibt, ohne die von der Innungskrankenkasse ausgewiesenen 14 Kurzzeitstellplätze zu beeinträchtigen. Des Weiteren ergibt dieser Gebäudestandort eine zusätzliche Erweiterung in südlicher Richtung, ohne wesentliche Veränderungen der Stellplatzsituation.“

Zusammenfassend wird weiter festgestellt:

„Bei der Aufstellung des Bebauungsplans in den 70er Jahren ist die planende Stelle logischerweise davon ausgegangen, dass das Kettelerhaus in seiner Funktion und Größe auf dem vorhandenen Grundstück erhalten bleibt und nicht verändert ist. Hieraus entwickeln sich die vorgegebenen Baugrenzen, die Geschossigkeit und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Durch die nunmehr völlig veränderte Situation bedeutet es für die Innungskrankenkasse eine besondere Härte, die vorgegebenen Baugrenzen, die die Struktur des alten Kettelerhauses aufnehmen, beibehalten zu müssen. Aus den vorgenannten Gründen bitten wir um Befreiung der Vorschriften des Bebauungsplanes.“

Diesem Antrag und dieser Begründung ist ein Lageplan (**Anlage 5**) beigefügt. In diesem Lageplan ist eine Erweiterung des am Südwall gelegenen Gebäudeteils der Innungskrankenkasse um ca. 12 m vorgesehen. Die Tiefe beträgt ebenfalls 12 m, die östliche Baugrenze Kettelerhaus wird um 6,80 überschritten.

Die Erweiterung des Westflügels entlang des Fußweges zwischen Parkplatz Mittelstraße und Südwall ist auf diesem Plan nicht eindeutig dargestellt. In einer weiteren Skizze ist aber ebenfalls eine Erweiterung um ca. 12 m zu erkennen. Das Konzept geht davon aus, dass

die übrige Grundstücksfläche für Stellplatzanlagen genutzt wird. Den Planungen beigelegt ist weiterhin eine Skizze von Oktober 1992, die eine nochmalige Erweiterung der Innungskrankenkasse in östliche Richtung um einen separaten weiteren Baukörper zu Lasten der Stellplätze vorsieht (**Anlage 6**). Auf dem Grundstück Paß ist vergleichbar zu dem jetzigen Vorschlag der Architekten Evers die Errichtung mehrerer Baukörper vorgesehen, die offensichtlich dem Wohnen dienen.

3. Der Planungsausschuss hat am 29.04.1992 beschlossen, der notwendigen Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen zuzustimmen und einer 3-geschossigen Bebauung insoweit zuzustimmen, als das 3. Geschoss als Dachgeschoss mit max. 45 ° Dachneigung ausgeführt und im Sinne des Baurechts ein Vollgeschoss werden darf. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Cronestraße einzuleiten, damit die Gesamtsituation zwischen Südwall und Parkplatz Bachstraße den neuen Verhältnissen angepasst wird. Da die Planungen der IKK nach der Fusion der Kassen nicht konkret weiter verfolgt wurden, ist eine solche Änderung bisher nicht erfolgt.
4. Heute besteht eine in Einbahnrichtung zu nutzende Fahrverbindung zwischen dem Südwall und dem Parkplatz Mittelstraße. Diese Strassenverbindung und die anliegenden Stellplätze wurden von der Stadt errichtet. Die Strassenverbindung und die Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück der IKK. Grundlage ist ein zwischen der Stadt und dem damaligen Eigentümer „Kettlerhaus Coesfeld e.V.“ 1987 abgeschlossener Gestattungsvertrag. Dieser Vertrag ist auf 30 Jahre befristet und endet zunächst im Jahr 2017. Eine Aufhebung des Vertrages können beide Seiten dann verlangen, wenn durch eine Bebauungsplanänderung eine anderweitige Nutzung des Verkehrsweges mittelbar oder unmittelbar festgelegt wird.

Zielsetzung der Neuordnung

Mit den Beteiligten Paß und IKK wurde die Situation eingehend erörtert. Die weiteren Absichten wurden dargestellt. Bei der Neuordnung sollten folgende Ziele berücksichtigt werden.

1. Kurzfristig ist eine Erweiterung des Gebäudes IKK nicht beabsichtigt. Der Bebauungsplan sollte aber mindestens die Option auf die ursprünglich geplante Erweiterung beinhalten.
2. Die Beteiligten gehen davon aus, dass nach Auslaufen des Gestattungsvertrages auf die Zufahrt zum Parkplatz Mittelstraße aus Richtung Südwall verzichtet werden kann. Eine öffentliche Verkehrsfläche, vorwiegend genutzt als Fuß- und Radwegeverbindung ist aber sinnvoll. Damit kann der Südwall vom Fahrzeugverkehr mittelfristig entlastet werden.
3. Die Grundstücke Paß und Neubebauung Paß sollen mittelfristig vom Parkplatz her erschlossen werden. Eventuell ist eine teilweise Nutzung des Fuß- und Radweges zur Erschließung von Parkplätzen auf den Privatgrundstücken sinnvoll, eine Durchfahrt zum Südwall für PKW soll aber künftig nicht mehr möglich sein.
4. Auf dem Parkplatz sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Parkpalette zu schaffen.
5. Die Beteiligten einigen sich auf die Grundkonzeption zur Änderung des Bebauungsplanes. Das Verfahren wird durchgeführt, wenn einer der Beteiligten die Bauabsichten verwirklichen will, spätestens jedoch rechtzeitig zum Ablauf des bestehenden Gestattungsvertrages.
6. Die Beteiligten einigen sich auf einen Tausch der Grundstücksflächen.

Vorschlag Bebauungsplanänderung

Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage einen Vorschlag für eine Bebauungsplanänderung erarbeitet (**Anlage 7**). Die für das Grundstück Paß geltenden Festsetzungen werden bis auf die Erweiterung der Baugrenze für den Bauteil A unverändert übernommen. Die bebaubare Fläche für die IKK wird so erweitert, dass eine Erweiterung sowohl in östlicher wie in südlicher Richtung möglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,4 erhöht. Da nach dem bestehenden Bebauungsplan Stellplätze nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, werden Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Westlich und östlich des Grundstücks IKK werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, die als Fuß- und Radwege zwischen Parkplatz und Südwall genutzt werden. Details zur Festsetzung der Dachneigung, Geschosszahl, First- und Traufhöhen sollen nach Beratung des Gestaltungsbeirates noch eingearbeitet werden.

Im Parkraumkonzept der Stadt Coesfeld von 1997 ist der Bestand des Parkplatzes Mittelstrasse mit einer Kapazität von 113 Stellplätzen angegeben, außerdem ist eine Erweiterung der Kapazität der Stellplätze um 70 Stellplätze vorgesehen. Konkrete Planungen hierzu gibt es nicht. Anhand von Probeskizzen wurde ermittelt, dass eine Erweiterung der Kapazität auf ca. 160 Stellplätze mit einer einfachen Parkpalette auf 2 Ebenen (195 Stellplätze bei 2,5 Ebenen) möglich ist. Dazu wird die komplette Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche in Nordsüdrichtung nicht benötigt. Entsprechend wurde die überbaubare Fläche geändert.

Bei Realisierung des Bebauungsplanänderung müssten Grundstücksflächen getauscht / gekauft werden. Hierzu wird auf die Vorlage im nichtöffentlichen Teil verwiesen.

Weiteres Verfahren

Der Planungsvorschlag wird derzeit mit den Beteiligten noch einmal im Detail abgestimmt. Er wird am 10.01.2007 dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorgelegt. Die Ergebnisse werden in der Sitzung vorgetragen.

Die Investition auf dem Grundstück Paß soll kurzfristig erfolgen. Die vorherige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens würde die kurzfristige Umsetzung der Investition unmöglich machen. Ein Bebauungsplanverfahren ist auch wegen anderer Prioritäten kurzfristig nicht durchführbar. Sofern die Beteiligten Übereinstimmung erzielen und der Rat der Stadt Coesfeld die Planungsziele in dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung gewahrt sieht, bietet sich nach Auffassung der Verwaltung folgendes Verfahren an.

Die Beteiligten verständigen sich in einem städtebaulichen Vertrag auf die Ziele der künftigen Bebauungsplanänderung. In einem Vertrag wird die beabsichtigte Grundstücksregelung vereinbart. Auf der Grundlage der Verträge wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Die Bebauungsplanänderung soll dann in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Soweit es nicht vorher aufgrund der bestehenden vertraglichen Regelung zur Aufhebung des Gestattungsvertrages kommt, werden die bestehenden Verkehrsanlagen bis 2017 unverändert weitergenutzt. Bei Realisierung des Baukörpers A wird das bestehende Freiausstellungsgelände der Gärtnerei Paß nördlich des Baukörpers aufgegeben oder gestalterisch der neuen Situation angepasst.

Anlagen:

Bebauungskonzept
Bebauungsplan Nr. 8 (Ausschnitt)
Bebauungskonzept überarbeitet
Städtebauliche Konzepte 1975
Lageplan Neubau IKK 1992
Erweiterungsplanung IKK 1992
Konzept Bebauungsplanänderung