



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 132/2013

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

27.06.2013

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

10.07.2013

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

18.07.2013

Entscheidung

Berkelhaus - Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 BauGB und städtebaulicher Vertrag

Beschlussvorschlag:

Die überarbeiteten Planungen für das Projekt „Berkelhaus“ – Stand Juni 2013 – werden begrüßt.

Der Rat stellt in Aussicht, bei Vorlage eines Bauantrages auf dieser Planungsgrundlage auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB oder eine Veränderungssperre nach § 15 BauGB zu verzichten und die Verwaltung zu ermächtigen, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 (1) BauGB zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Vorlage des endgültigen Bauantrages im Gestaltungsbeirat
- Positives Votum des Gestaltungsbeirates
- Einarbeitung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, in dem der Bauherr für sich und seine Rechtsnachfolger die folgenden künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkennt:
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (MK; GRZ 1,0; GFZ 2,4; geschlossene Bauweise)
 - Ausschluss von Vergnügungsstätten
 - Stellplätze nur zulässig im KG
 - Baulinien gestaffelt EG, OG und DG entsprechend dem vorliegenden Bauantrag
 - Dachform FD, Trauf-, und Firsthöhen entsprechend dem vorliegenden Bauantrag
 - Differenzierte Festsetzungen zu Werbeanlagen (Konzept ist auf der Basis der Empfehlungen des GBR vom 17.06.2013 vom Antragsteller noch zu erarbeiten und dem GBR vorzulegen)
 - Festsetzungen zu Materialien Fassade, Fenster, Dachbegrünung

Sachverhalt:

Der Investor des Berkelhauses hat seine Planungen überarbeitet und am 17.06.2013 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Im EG sind nun durchgängig Einzelhandel, Gastronomie und ergänzende Dienstleistung vorgesehen, ebenfalls im 1. OG. Im 2. OG des nördlichen Teils und im 2. und 3. OG (Staffelgeschoss) des südlichen Teils sind nun Wohnungen vorgesehen. Die Trauf- und Firshöhen wurden aufgrund der geänderten Nutzung reduziert. Auch wenn im nördlichen Bauteil statt Wohnungen noch Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio) realisiert werden sollten, wird sich die Traufhöhe nicht mehr verändern. Grundzüge eines Werbekonzeptes wurden ebenfalls vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat hat die geänderten Planungen begrüßt. Im Rahmen der Berkelwerkstatt hat sich zudem gezeigt, dass sich das überarbeitete Konzept, das Anregungen des Gestaltungsbeirates (kein Parkhaus im nördlichen Gebäudeteil, Integration von Wohnnutzungen) und des Stadtmarketingvereins (Parken an der Süringstraße, Einzelhandelsnutzungen im EG mit Orientierung der Schaufenster auch zur Post- und Davidstraße zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität in diesen Straßen, Ziel Rundweg Süringstr., Post- / Davidstr., Kupferstr.) aufgreift, in die Konzepte zur Entwicklung des Quartiers problemlos einfügt.

Der Investor hat sich bisher sehr konstruktiv in die Planverfahren eingebracht. Er ist zurzeit dabei, die weiteren Mieter insbesondere für die Erdgeschossflächen vertraglich zu binden. Er ist dann interessiert, das Objekt möglichst zügig zu realisieren. Ein Bauantrag soll nach den Sommerferien gestellt werden.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 sind inzwischen durch Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung insgesamt funktionslos geworden. Ein Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Alternativ könnte die Stadt den bestehenden Bebauungsplan ändern. Sie hat die Möglichkeit, zur Sicherung der Planung von der Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB Gebrauch zu machen oder eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen.

Bebauungspläne sind nach § 2 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Ob ein Plan aufzustellen ist, richtet sich nach § 1 (3) BauGB. Danach sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mittelfristig ist für den gesamten Bereich Gerichtsring, Kupferstraße, Poststraße, Süringstraße, Kapuzinerstraße der bestehende Bebauungsplan zu ändern. Die Ergebnisse des integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes, der Berkelwerkstatt und darauf aufbauender Planungen, mögliche Planungen für ein Parkhaus sind in neues Baurecht umzusetzen. Für die Überarbeitung des Planes liegen aber noch nicht alle Unterlagen vor, sodass zurzeit die Planungsziele nicht hinreichend beschrieben werden können. Das Projekt „Berkelhaus“ fügt sich jedoch erkennbar in die künftigen Planungen ein. In den Bürgerwerkstätten und in der öffentlichen Diskussion der Konzepte für die Berkel hat es zum „Berkelhaus“ keine Einwände gegeben. Daher ist auch bereits eine ausreichende Bürgerbeteiligung sichergestellt worden und für dieses Projekt die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Allerdings könnten in einem Bebauungsplan auch weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen werden, z.B. zu Werbeanlagen. Auch muss das Objekt später im Gesamtkontext ebenfalls in den geänderten Plan einbezogen werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, ein Baugesuch zu dem weitgehend abgestimmten Projekt Berkelhaus auf der Basis § 34 BauGB zu genehmigen. Gleichzeitig sollen in einem städtebaulichen Vertrag die künftigen Festsetzungen

eines Bebauungsplanes für das Grundstück „Berkelhaus“ bereits jetzt vereinbart werden und die weitergehenden Punkte geregelt werden, die nach weiterer Planung in den künftigen Bebauungsplan übernommen werden (Werbekonzept, endgültige Materialfestlegung nach Bemusterung). Im städtebaulichen Vertrag soll sich der Investor weiter verpflichten, dass Projekt im Rahmen des endgültigen Bauantrages und in der Detailbearbeitung dem Gestaltungsbeirat vorzulegen und dessen Empfehlungen aufzunehmen.

Das vorgeschlagene Verfahren ermöglicht es dem Investor, bei weiterer konstruktiver Zusammenarbeit zu einer schnellen Realisierung zu kommen. Diese ist auch im Sinne der weiteren Entwicklung der Innenstadt sinnvoll. Die Parkraumfrage wird unabhängig von dem Investitionsprojekt „Berkelhaus“ gelöst. Eine Entkopplung der Projekte durch vorläufige Ablösung der im Objekt selber nicht darstellbaren ca. 35 bis 50 Parkplätze ist auch sinnvoll, um mit ausreichender Zeit Grundstücksverhandlungen für einen Parkhausstandort zu führen.

Anlagen:

Pläne Berkelhaus Stand zum GBR 17.06.2013

Auszug Protokoll Gestaltungsbeirat

Schreiben Architekten Bock und Neuhaus