

Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 17.06.2013

nicht öffentlich

TOP 2 Berkelhaus - Planungsstand nach Berkelwerkstatt und Option Wohnen im OG
Vorlage: 122/2013

Herr Schmitz erläutert, dass aus der Berkelwerkstatt keine Auswirkungen auf das Konzept des Berkelhauses resultieren und auf Grundlage des § 34 BauGB ein Bauantrag gestellt und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden solle. Die Entwicklung des Umfeldes erfordere noch einige Zeit, bis die Maßgaben für eine Bebauungsplanänderung feststehen. Das Berkelhaus werde mit seinen feststehenden Parametern nachträglich in den Bauleitplan übernommen. Auf Nachfrage von Herrn Prof. Fritzen ergänzt Herr Backes, dass der bestehende Bebauungsplan für das Areal des geplanten Berkelhauses funktionslos sei, da die festgeschriebene Nutzung „Post“ entfallen sei. Er betont, dass sich die Investoren intensiv in die Diskussion zur Berkel eingebracht hätten und auch ein Gespräch mit dem Stadtmarketingverein geführt wurde.

Anschließend stellt Architekt Neuhaus anhand einer PowerPoint-Präsentation ausführlich das überarbeitete Nutzungskonzept vor. Nach Gesprächen mit der Immobilienwirtschaft sei das Angebot von Wohnungen erhöht worden. Geplant seien weiterhin zwei Gebäudeteile mit einer II-geschossigen Glaspassagenverbindung gegenüber dem Eingang zur Kupferpassage. Die vorhandene Tiefgarage bleibe erhalten. Die Fläche der Bekleidungskette ADLER erstreckte sich im hinteren Gebäudebereich über zwei Etagen, erschlossen mit einer Rolltreppe. Im südlichen Gebäudeteil sei im Erd- und Oberschoss die Ansiedlung kleinerer Einzelhändler und Dienstleister geplant.

Im 2. Obergeschoss sei eine gewerbliche Nutzung noch nicht ausgeschlossen, die Überlegungen verdichten sich jedoch in Richtung „Mietwohnungen mit gehobenem Standard“. Neben barrierefreien altengerechten Wohnungen seien Maisonetten (Nutzung zurückliegende Staffelgeschosse) im hinteren Grundstücksbereich geplant. Anhand exemplarischer Grundrisse stellt Herr Neuhaus dem Beirat die Erschließung der Wohnungen aus zwei Atriumhöfen vor. Für die Passage sei ein Gründach vorgesehen. Gegenüber den ersten Entwürfen habe sich die Gebäudehöhe um ca. 1 m verringert. Mit Ausnahme der Passage sei das Gebäude dreigeschossig und werde bis auf das Staffelgeschoss entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung verklindert. Das Erdgeschoss erhalte vollständig eine lebendige Fassade mit Schaufenstern, hinter kleineren Fenstern seien Treppenhäuser angesiedelt. Die dargestellten Fensteransichten seien mit den Grundrissen abgestimmt, es könnten jedoch noch Änderungen nötig werden. Die Materialgebung für das Staffelgeschoss stehe noch nicht fest. Es werde weder eine Verklinkerung noch eine Blechverkleidung vorgesehen, angedacht sei ggf. Eternit oder Holz in warmen Farben.

Herr Schmitz ergänzt auf Nachfrage von Herrn Prof. Fritzen, dass in Bezug auf die Einfügung nach § 34 das Bauvolumen und die Höhen maßgebend seien, die Geschossfläche werde nicht angerechnet. Abstandflächen berechneten sich nach der Umgebung (MK-Gebiet).

In der ausführlichen Diskussion mit den Architekten und dem Investor stellt Herr Wismann auf Nachfrage klar, dass im Obergeschoss lediglich ein Zugang zum Bekleidungsgeschäft ADLER mit Sicherheitsposten und Barriere vorgesehen sei. Der Markt werde nur über eine Kasse im Erdgeschoss verfügen.

Die Beiratsmitglieder weisen darauf hin, dass die Gestaltungssatzung für das Staffelgeschoss ebenfalls eine Verklinkerung fordere. Die Verwendung von Holz sei nicht sinnvoll, es sei eine zurückhaltende Gestaltung erforderlich.

Die Werbung sei zurückhaltend zu gestalten und ein entsprechendes Konzept mit dem Beirat abzustimmen. Darüber hinaus müsse die Freiraumplanung Post- und Davidstraße im Zusammenhang mit der Berkel und der Bebauung an der Davidstraße gelöst werden. Dazu weist Architekt Neuhaus darauf hin, dass die Entwicklung des gesamten Bereiches mit einer Bebauung des Grundstückes Ecke Süring-/Davidstraße und Möbelhausstandort zu sehen sei. Es werde versucht, zu einer Lösung für den Gesamtbereich zu kommen.

Nach weiterer Erörterung werden folgende Empfehlungen beschlossen:

Beschluss:

1. Der Gestaltungsbeirat begrüßt und unterstützt die geplante Nutzungsmischung; Wohnungen sind eine sinnvolle Ergänzung zu den vorgeschlagenen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen.
2. Das Gebäude fügt sich hinsichtlich Grundflächenzahl und Höhenentwicklung in den jetzigen Bebauungsbestand ein (§ 34 BauGB).
3. Die Fassadentypologie der unteren Geschosse überträgt sich gut auf die Wohnnutzung im 2. Obergeschoss.
4. Die Fassadengestaltung (Aufteilung und Materialität) ist dem Gestaltungsbeirat zu gegebener Zeit nach Festlegung der Details zu Fensterrahmen etc. erneut vorzulegen.
5. Einer weiteren Aufmerksamkeit bedürfen die Fassadenmaterialität und die Werbeträger. Ein besonderes Augenmerk muss der Fassade in Richtung Berkel zukommen. Die Gestaltung der Anlieferung und Tiefgaragenabfahrt mit vitrinenähnlichen Schaufenstern bedarf einer sorgfältigen Durcharbeitung und sollte im Beirat beraten werden. Die Klinkerfassade sollte von Werbeanlagen freigehalten und in die oberen Schaufensterbereiche integriert werden. Ein einheitliches Werbekonzept ist aufzustellen und dem Beirat vorzulegen.
6. Die Gestaltung und Materialauswahl des Staffelgeschosses soll zurückhaltend und unauffällig sein (keine Putzfassade, keine rustikale Holzgestaltung).
7. Der Gestaltungsbeirat bezweifelt die Attraktivität der Passage, insbesondere des ersten Obergeschosses. Erkennbar ist dort eine mangelnde Frequentierung. Angeregt wird, die Passage als zweigeschossige Halle zu verstehen, mit eingestellter Treppe und Stegen zu den notwendigen Zugängen im ersten Obergeschoss.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	2	0	0

Für die Richtigkeit

Coesfeld, 01.07.2013

I. A. gez. Eike Schwering