

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

11.03 Grundstücksmanagement

60.01 Stadtplanung

60.05 Liegenschaftskataster, Vermessung, Kartografie

60.07 Bauordnung

70.01 Verkehrsanlagen

90.30 Wasserläufe

Datum:

28.04.2014

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

07.05.2014

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

08.05.2014

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

15.04.2014

Entscheidung

Bauvorhaben Süringstraße 25-29 - Abweichende Bebauung vom rechtsgültigen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag 1 (UPB, Rat):

Folgenden, zzt. aus der Vorberatung im Gestaltungsbeirat erkennbaren notwendigen Abweichungen oder Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Neuordnung Innenstadt für das Bauprojekt Süringstraße 25-29 wird zugestimmt:

1. Überschreitung der Geschossflächenzahl 2.0 um 0.55
2. Abweichung von der Festsetzung der Dachneigung 40-50 ° auf ca. 55°
3. Abweichung von der Festsetzung der Traufhöhe und Attika des Anbau von 6,80 m um ca. 2.20 m bzw. ca. 0,40 m
4. Überschreitung der der Baugrenze von 11,50 m zwischen dem Hauptbaukörper und rückwärtigem Anbau um rd. 1,50 m Richtung Berkel
5. Befreiung bzgl. geringfügiger Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen zur Süringstraße/Poststraße/Davidstraße für eine rechtwinklige Ausrichtung des Gebäudekomplexes

Sollte der noch einzureichende Bauantrag wesentliche Änderungen oder Ergänzungen zu den vorgenannten Abweichungen und Befreiungen oder zu den Abstimmungen mit dem Gestaltungsbeirat beinhalten, ist die Planung erneut vorzulegen.

Zwischen Stadt und Investor wird in einem Vertrag verbindlich vereinbart, dass

- der Investor die städtebaulichen Kennzahlen und Festlegung für die zukünftige Bebauungsplanfestsetzung akzeptiert,
- die Abstimmungsergebnisse mit dem GBR bezüglich Materialien, Details und Farbgebung umsetzt,

- sich der Investor im Grundsatz zur gestalterischen Umsetzung der Freianlageplanung gem. vorgelegte Entwurfsskizze verpflichtet. Die Abgrenzung der notwendigen Baumaßnahmen und die Frage der Kostenteilung sind nach Erstellung der Entwurfsplanung für die Berkel zu regeln.

Beschlussvorschlag 2 (UPB, HFA, Rat):

Die Stadt stimmt einem Grundstückstausch zur rechtwinkligen Ausrichtung des Baukörpers zu. Der Investor hat die entstehenden Kosten auch hinsichtlich der Vermessung und Anpassung der Gehwegbereiche zu tragen.

Sachverhalt:

2013 erwarb ein Investor die drei Grundstücke Süringstraße 25-29. Die Altbebauung wird seitens der neuen Eigentümer als wirtschaftlich nicht sanierungsfähig eingestuft. Auch könnte wegen des sehr großen Höhenunterschiedes keine barrierefrei zugängliche Ladeneinheit geschaffen werden. Daher ist ein Abriss vorgesehen und als Nachnutzung ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Diese Einschätzung wird von der Verwaltung geteilt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Neuordnung Innenstadt“, der seine Rechtskraft im Juni 1980 erlangt hat. Ein Ausschnitt des Plans und der anzuwendenden Festsetzungen ist beigelegt.

Danach ist für das Baufeld entlang der Süringstraße in einer Tiefe bis 11,5 m ein II-geschossiges Gebäude mit einer Traufhöhe (Rinne) von 6,80m und einem Dach mit 40-50 ° zulässig. Das Dachgeschoss und der mögliche Spitzboden können aber vom bauplanerischen Ausnutzungsgrad her als Vollgeschoss umfangreich ausgebaut werden. Baulinien geben die Fassade als strenge Vorgabe zur Süring-, Post- und Davidstraße vor. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind max. II-geschossig mit einem vorgeschriebenen Flachdach zu bebauen. Insgesamt gilt geschlossene Bauweise. Die Festsetzungen resultieren wesentlich aus der Festschreibung auf den Bestand zur Süringstraße mit relativ großzügigen ergänzenden Erweiterungen zur Berkelseite.

Das Gebiet hat als Kerngebiet nach BauNVO mindestens im Erdgeschoss Geschäftsnutzungen vorzuweisen. Mit der Ausweisung GRZ 1.0 und GFZ 2.0 ist eine 100%ige Überbauung des Grundstücks möglich – auch die Berkel dürfte nach den bisherigen Festsetzungen überbaut werden.

Für den östlichen Baukörperteil ist im B-Plan eine Erhaltungsfestsetzung erfolgt: erhaltenswerte Anlage gem. § 10 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz. Das Grundstück liegt im abgeschlossenen förmlichen Sanierungsgebiet südliche Innenstadt und wurde in den 1970er Jahren in den vorbereitenden Untersuchungen als städtebaulich prägendes Gebäude eingestuft. Für die Umsetzung der Sanierungsziele musste zwingend ein B-Plan erarbeitet werden. Im Rahmen einer angestrebten Sanierung konnte nach § 10 Städtebauförderungsgesetz z.B. eine besondere Förderwürdigkeit für erhaltenswerte Objekte zu Grunde gelegt werden bzw. ein Abriss gekennzeichnet werden. Zur Sanierung ist es aber für die Süringstraße 25-29 nicht gekommen. Auch nach Einschaltung des Landeskonservators als Fachbehörde 2013 wurde zum Objekt bestätigt, dass das Gebäude nicht den Status eines Denkmals hat; es wäre anzustreben, die Eingangstür zu erhalten. Dieser Anregung kann aber nach Vorlage der Neubebauung nicht gefolgt werden.

Das Projekt ist nach einem ersten Projektgespräch im November 2013 am 16.12.2013, 10.02., 10.03. und 07.04.2014 im Gestaltungsbeirat sehr intensiv beraten worden. Der Investor hat die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates weitestgehend eingearbeitet. Bei der Mehrzahl der Sitzungen waren Vertreter der Politik anwesend. Da die Beschlüsse in nicht-öffentlichen Sitzung gefasst wurden, wird auf deren Wiederholung in dieser öffentlichen Vorlage verzichtet.

Wesentliche Entwicklungsschritte und Diskussionsbelange waren:

1. Weiterentwicklung eines zunächst vorgeschlagenen III-geschossigen Gebäudes plus zusätzlichem Staffelgeschoss mit Flachdach hin zu einem Gebäude mit Steildachausbildung entlang der Süringstraße als zwingende Vorgabe > hier wurden unterschiedliche Varianten diskutiert
2. bei allen Steildach-Varianten wurde immer eine laut bestehenden B-Plan zulässige volle III-Geschossigkeit mit zusätzlichem Ausbau 2. Dachebene zugrunde gelegt > die Traufhöhe von 6,80 m wird je nach Variante - Ausbildung von 2 Giebeln oder 3 Giebeln zur Süringstraße mit 8,10 m TrH bzw. 9,00 m TrH überschritten. Die Dachneigung von 50 ° wird um bis 5 ° überschritten.
3. Eine zunächst vorgesehene Tiefgaragenabfahrt und oberirdische Stellplätze neben dem Berkeltrug wurden als gestalterisch negativ verworfen > Ergebnis war ein PKW-Aufzug und der Verzicht auf Stellplätze.
4. Durch die Konzentration der Baumasse an der Süringstraße wird an der Berkelseite Raum für mögliche attraktive Freianlagen zur Berkel geschaffen, die abgestuft einen halb-öffentlichen Bereich darstellen > dieser Entwurfsteil wird gut mit der noch zu beauftragenden Entwurfsaufgabe im eigentlichen Berkeltrug vereinbar sein (Feinabstimmung hier seitens der Investorensseite zugesagt)
5. Im Rahmen der Abstimmungen hat die Stadtverwaltung nach interner Prüfung vorgeschlagen, an der Post- und Davidstraße die nicht rechtwinkligen Grundstückszuschnitte zu begradigen (Grundstücktausch). Dies bedeutet eine Optimierung für die Grundrisse und die Dachkonstruktion.
6. Zum Schluss der Überarbeitungen wurden verstärkt Fenster-/Türenrhythmus und - Öffnungsmaße, Übergang Hauptbaukörper zu hinterem Anbau, Fassadengliederung, Details und Materialien beraten und Empfehlungen für Verbesserungen gemacht. In allen Punkten wurde Übereinstimmung mit dem Investor erzielt.

Im GBR am 07.04.2014 bestätigte der GBR abschließend die vorgelegte 3-Giebelvariante als gute Lösung für die Weiterbearbeitung zum Bauantrag. In der Sitzung war in einer Vorort-Begehung noch einmal intensiv die Frage der Überschreitung der Traufhöhe von 6,80m um 2,20 m geprüft worden. Es wurde einstimmig festgestellt, dass diese vertretbar ist. Der Gestaltungsbeirat hat die Empfehlung ausgesprochen, dieser weitreichenden Abweichung von den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen. Hier wurde neben den Gebäuden Süringstraße 11 - 13 (Eingang Kupferpassage), Süringstraße 32 - 40 (Hageböck, Westfälischer Hof) insbesondere auch die Kupferpassage (Poststraße 4 - 8) und der Neubau des Berkelhauses als maßstabbildend bewertet. In dieses Ensemble fügt sich der Neubau ein, auch wenn die unmittelbar angrenzenden Gebäude in der Süringstraße niedrigere Traufhöhen aufweisen. Die Traufhöhe von 9 m soll auch nicht Grundlage für alle Traufhöhen in diesem Straßenzug werden, aber genau in dieser städtebaulichen Situation zwischen David- und Poststraße wird sie als positiv angesehen.

Mit der Entwicklung

- auf dem ehem. Postareal zum Einkaufszentrum Berkelhaus und seinen vergleichbaren Gesamtbaukörperhöhen,
- dem sichtbaren Anschluss an das ebenfalls hohe Gebäude der Kupferpassage (5 Ebenen),
- den geplanten Aufwertungsmaßnahmen an der Berkel,
- der Bebauungsoption auf dem Parkplatzareal an der Davidstraße, wenn ein Parkhaus an der Süringstraße umsetzbar sein sollte und
- Nachverdichtungsoptionen der Grundstücke Süringstraße nordwestlich der Berkel hin zu Süringstraße/Gerichtsring

wird eine umfassende Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 6 auch aus Sicht des GBR erforderlich. Nach der Abstimmung des Berkelhauses im GBR stellt die Neubebauung der Süringstraße 25-29 einen zweiten, wichtigen Entwicklungsbaustein zur Aufwertung der Innenstadt dar, insbesondere im Umfeld Süringstraße / Kupferstraße. Von großer Bedeutung ist, dass von der Nutzung des Gebäudes eine Belebung dieses Abschnitts der Süringstraße und eine stadtgestalterische Strahlkraft ausgehen. Die Höhenentwicklung und die Materialwertigkeit spielen dabei eine wesentliche Rolle. Die Abweichungen sind gerechtfertigt, da sich die bisherigen Festsetzungen des Hauptbaukörpers an der Süringstraße ausschließlich aus dem Bestand ergeben, die Erhaltung des Bestandes aber nicht mehr städtebauliche Zielsetzung sein kann.

Da wegen der noch ungeklärten Entwicklung entlang der Berkel, dem noch nicht abschließend projektierten Parkhaus, den Parkplatzflächen an der Davidstraße und rückwärtigen Flächen zwischen Berkel und Gerichtsring zzt. eine sofortige Durchführung der Änderung des B-Plans Nr. 6 keinen Sinn macht, würde die kurzfristig angestrebte Neubebauung Süringstraße 25-29 absehbar nicht genehmigt werden können. Die zügige Genehmigung und Realisierung liegt aber wegen der Initialwirkung des Projektes im öffentlichen Interesse. Auf Grundlage des Beratungsergebnisses und der positiven Empfehlungen aus dem GBR werden zum Bauantrag nachfolgende Befreiungen und Abweichungen notwendig. Der Investor muss sich vertraglich verpflichten, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sein Grundstück anzuerkennen. Dies betrifft auch die Rücknahme der Überbaubarkeit der Berkel. Unter diese Voraussetzung sollte die Stadt den Befreiungen und Abweichungen vom jetzigen rechtskräftigen B-Plan zustimmen:

1. Überschreitung der Geschossflächenzahl von 2.0 auf 2.55
2. Abweichung von der Festsetzung der Dachneigung 40-50 ° auf ca. 55°
3. Abweichung von der Festsetzung der Traufhöhe und Attika des Anbaus von 6,80 m um ca. 2.20 m bzw. ca. 0,40 m
4. Überschreitung der Baugrenze von 11,50 m zwischen dem Hauptbaukörper und rückwärtigem Anbau um rd. 1,50 m Richtung Berkel (im Gegenzug Rücknahme der II geschossigen Überbauung der Berkel)
5. Befreiung bzgl. geringfügiger Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen zur Süringstraße/Poststraße/Poststraße für eine rechtwinklige Ausrichtung des Gebäudekomplexes

Ergänzend zu den bauplanerischen Belangen: Zustimmung zum Grundstückstausch bzw. –verkauf je nach endgültiger Vermessung.

Anlagen:

Plandarstellungen Neubauprojekt+

Auszug B-Plan Nr. 6 und Festsetzungen