

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

13.08.2015

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

25.08.2015

27.08.2015

Vorberatung

Entscheidung

Investorenauswahlverfahren Bahnhof - Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zur Planung des Architekturbüro Bodem für den Umbau und Neubau des Bahnhofs und des Umfeldes wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt. Bedingung ist, dass die Ausarbeitung des noch einzureichenden Bauantrags weiter eng vom Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld begleitet wird. Die Stadt behält sich insofern eine Steuerung über Bauleitplanung weiter vor.

Sachverhalt:

Mit Vorlage wurde das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens zum Bahnhof Coesfeld vorgestellt. Das Konzept der ecoplan GmbH + Co. KG / Entwurf Architekturbüro Andreas Bodem soll Grundlage des Kaufvertrages zwischen Bahnflächenentwicklungsgesellschaft und ecoplan werden. Für den Vertragsabschluss ist eine Aussage der Stadt über die Genehmigungsfähigkeit des Projektes erforderlich. Es ist zu klären, ob eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden kann oder ob ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist zu erteilen, wenn sich das Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Das vorliegende Konzept wurde auf diese Frage hin geprüft. Die Voraussetzungen liegen vor. Das Vorhaben fügt sich ein. Das trifft auch auf den viergeschossigen Bauteil zu, der den Bahnhofsvorplatz künftig nach Süden begrenzen soll. Eine Vorbildwirkung im Umfeld ist gegeben. So hat das Gebäude Sökelandstraße 7 ebenfalls 4 Geschosse. Es befindet sich zwar nicht unmittelbar am Bahnhofsvorplatz, bestimmt aber dennoch den Beurteilungsrahmen, da es gemeinsam mit dem künftigen Baukörper sowohl vom Kreisverkehrsplatz Sökelandstr. / Hansestr. / Bahnhofstr. / Gartenstr. als auch von der Busspur maßstababbildend wahrgenommen werden kann.

Die Gebäudehöhe des viergeschossigen Bauteils beträgt zur Seite Bahnhofsvorplatz 12,60 m über GOK, zur Seite ehem. Güterabfertigung ist das Gebäude ca. 3 m niedriger. Das Gebäude Sökelandstr. 5 / 7 hat ca. 12,50 bzw. 13,70 m über GOK, das Gebäude Bahnhofstr. 3 – 7 (nördliche Begrenzung Bahnhofsvorplatz ca. 12,70 m über GOK, die Firsthöhe des Bahnhofgebäudes beträgt ca. 11,60 m über GOK, der Güterabfertigung ca. 12,30 m über GOK.

Anhand eines Massenmodells wird die Situation in der Sitzung vom Architekten noch einmal erläutert.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den § 34 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus den § 34 ergebenden Gründen versagt werden. Andererseits haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Eine Steuerung über einen Bebauungsplan ist daher möglich. Allerdings müsste dies für die städtebauliche Entwicklung auch erforderlich sein. Es müsste daher eine deutlich von dem Konzept abweichende städtebauliche Vorstellung gegeben sein. Den Rahmen hat die Stadt im Vorfeld der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens im Rahmen des Beschlusses des Rates vom wie folgt festgelegt:

Das neue Bahnhofsgebäude soll mehrgeschossig errichtet werden. Angestrebt wird ein mindestens 2- geschossiger, besser drei- bis maximal viergeschossiger Baukörper. Die Gebäudehöhe (Traufe) sollte 12,00 m nicht überschreiten. Das Gebäude ist so zu platzieren, dass es eine raumwirksame Kante / raumwirksame Kanten für den Bahnhofsvorplatz bildet.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 86 BauONW, Örtliche Bauvorschriften) zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht erforderlich ist, wie der Vorhabenträger sich an das jetzt vorliegende Konzept hält und die Qualität der Gestaltung durch Begleitung durch den Gestaltungsbeirat sichergestellt werden kann. Es wird daher empfohlen, bei Vorlage eines gemeinsam mit dem GBR aus dem Konzept entwickelten Bauantrags das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 in Aussicht zu stellen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, behält sich die Stadt die Steuerung über Bauleitplanung vor, wenn von dem Konzept oder Empfehlungen des GBR abgewichen wird.