

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
07.09.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.09.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.09.2017	Entscheidung

Nachnutzung ehemal. Post (u.a. Netto-Markt, TEDI) - Ergebnisse aus der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 11.09.2017

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom 11.09.2017 zu folgen.

Beschlussvorschlag alternativ:

Es wird beschlossen, der Empfehlung der Verwaltung zu folgen und eine II – III-geschossige Bebauung auch im Bereich des ehemaligen Betriebshofes zu allen Straßenseiten (Post- und Davidstraße einschl. des Verbindungsstückes) festsetzen und für das Vorhaben Nettomarkt zu fordern.

Sachverhalt:

Ab Ende 2012 bis Ende 2015 hat sich der Rat und der Gestaltungsbeirat (GBR) intensiv mit dem Projekt „Berkelhaus“ als Geschäftshaus mit Wohnen in der 3. Ebene befasst, das nach Abriss der alten Post errichtet werden sollte. Das Vorhaben wird nicht umgesetzt. Stattdessen möchte der Eigentümer die Bestandsimmobilie umnutzen und baulich im Bereich des ehemaligen offenen Betriebshofes erweitern. Hier soll ein Lebensmittelmarkt „Netto“ als Nahversorgungsangebot der Innenstadtbewohner und -besucher angesiedelt werden (großflächiger Einzelhandel). Im Weiteren sollen im Bestandsgebäudeteil ein „Tedi“ und weitere Dienstleistungsunternehmen/Arzt etc. untergebracht werden. Für den Netto-Markt wird der ehem. Posthof eingeschossig überbaut, Zur Poststraße wird lediglich in einem Teilbereich eine 2. Ebene mit Verwaltungsräumen aufgestockt.

Der Eigentümer plant, die heutige Tiefgaragenabfahrt für den internen Stellplatznachweis (ohne Besucher-/Kundenverkehre) an der Davidstraße beizubehalten. Kunden sollen auf der zukünftig gegenüberliegenden öffentlichen Stellplatzanlage parken.

Im Sinne der Entwicklung des Berkelhauses und der Aufwertung des nördlich gelegenen Quartiers durch das Neubauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses „Berkelresidenz“ und den Ausbau der „Berkelpromenade“ erarbeitet die Stadt seit zwei Jahren den Bebauungsplanentwurf Nr. 150/1 „Innenstadt - Bereich Davidstraße“. Hierin soll auch die Neuordnung des Parkplatzes an der Davidstraße organisiert werden als Konsequenz der planungsrechtlichen Festsetzung der Berkelpromenade.

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück der ehem. Post daher vor, dass das ursprüngliche städtebauliche Ziel des Berkelhauses, in Richtung Berkel eine stadträumlich wirksame bauliche und belebte Zone mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, auch für nachfolgende Nutzungen verfolgt werden soll. Dem bisherigen überwiegenden Charakter einer rückwärtigen Anlieferungszone soll entgegengewirkt werden.

Zur Erreichung dieses Ziels sind entsprechende Festsetzungen geplant:

- Kerngebiet nach § 7 BauNVO
- mind. II / max. III-geschossige Bebauung auf dem ganzen Grundstück
- GRZ 1,0
- geschlossene Bauweise
- Baulinie zur Kupferstraße, sonst Baugrenze
- Dachneigung 40-50° bei festgesetzter max. Traufhöhe von 10 m und max. Firsthöhe von 16 m, ausnahmsweise zulässig Flachdach
- vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern: Satteldach. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen, und an Eckhäusern.
- alle geneigten Dächer: rote Dachziegel oder Betondachsteine nach RAL-Farbangaben (mit nicht glänzender Oberfläche)
- dazu ausnahmsweise zulässig: Flachdach mit max. Oberkante 13 m
- Gestaltungsfestsetzung Fassade: rot-braunes Klinkermauerwerk nach RAL-Farbangaben (mit nicht glänzender Oberfläche)
- zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 10% der gesamten Außenwandflächen verwandt werden.
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt oder eingehaust auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind.

Für das Berkelhaus war abweichend von der Gestaltungssatzung Innenstadt ein eigenständiges Werbe-Konzept mit dem GBR abgestimmt worden und sollte festgesetzt werden. Die beiliegenden Pläne verdeutlichen die aktuell beabsichtigten Werbeanlagen am Bestands- und Neubau.

Von den geplanten Festsetzungen weicht das Projekt bezüglich der Forderung von mindestens II Vollgeschossen ab. Der Bauherr begründet dies mit den unzureichenden Geschosshöhen im Bestandsgebäude und der für den Lebensmittelmarkt notwendigen deutlich höheren Geschosshöhe. Das verhindere die Anbindung eines zweiten Geschosses an die Erschließungsanlagen des Bestandsgebäudes. Für eine eigene Erschließungsanlage sei der Platz nicht ausreichend. Außerdem wird auf Gründungs- und Statikprobleme verwiesen.

Im GBR soll die geplante bauliche Konzeption des Eigentümers im Kontext des seitens der Stadt geplanten städtebaulichen Konzeptes des B-Plans erörtert sowie das Werbekonzept am 11.09.2017 abgestimmt werden, an dem die Unterlagen zum UPB 20.09. bereits versandt sein müssen.

Die Empfehlungen des GBR werden am 20.09.2017 im Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen vorgestellt.

Anlagen:

1. Planungskonzept Nachnutzung alte Post
2. Projekterläuterung
3. Auszug aus B-Planentwurf