

Federführung:
Dezernat 2
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	06.12.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	21.12.2017	Entscheidung

Nachnutzung ehemaliges Postgebäude - Bewertung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates

Beschlussvorschlag 1:

Die vom Vorhabenträger vorgelegte Variante 1 der Planung erfüllt in wesentlichen Punkten die städtebaulichen Anforderungen. Auf Grundlage dieser Variante kann die konkrete weitere Planung erfolgen.

Beschlussvorschlag 2:

Die vom Vorhabenträger vorgelegte Variante 2 erfüllt nicht die städtebaulich erforderliche Zweigeschossigkeit, wie sie vom Rat gefordert und vom Gestaltungsbeirat mit Nachdruck unterstützt wurde. Sie kann allenfalls dann zur Diskussion stehen, wenn sich Variante 1 nachweislich nicht wirtschaftlich umsetzen lässt. Einen plausiblen Nachweis schuldet in diesem Fall der Vorhabenträger. Der Gestaltungsbeirat ist dann erneut zu hören.

Beschlussvorschlag 3:

Dem vom Vorhabenträger vorgelegten Werbekonzept wird zugestimmt. Zu den Details (Befestigung Werbebanner, Art der Banner, Fotoelemente hinter Fenstern) ist aber in der Ausführungsplanung eine erneute Beteiligung des GBR erforderlich.

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger hat dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 06.11.2017 zwei Varianten für die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Post vorgelegt. In beiden Varianten bleibt der dreigeschossige Bestandsbau an der Kupferstraße weitgehend unverändert. Die Fassade wird instandgesetzt. Die Arkaden im Erdgeschoss werden aufgegeben und wie bei der Kupferpassage durch bodentiefe Schaufenster ersetzt. Im Erdgeschoss wird Einzelhandel untergebracht (Fa. TeDi). Im Ober- und Dachgeschoss sind Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen.

In beiden Varianten wird der heutige Posthof überbaut. Im Erdgeschoss wird als Einzelhandelsnutzung die Fa. Netto untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt bleibt erhalten. Die Anlieferung Netto ist entlang der Poststraße vorgesehen. Die Anlieferung ist eingehaust.

Variante 1 sieht eine echte Zweigeschossigkeit der Überbauung des ehemaligen Posthofes vor. Zwar wird auch hier aus statischen Gründen in der Mitte ein großer Lichthof angelegt. Zur Davidstraße, Poststraße und zu der Verbindungsstraße zwischen Post- und Davidstraße sind in dieser Variante im Obergeschoss Büro- und Dienstleistungsflächen sowie notwendige Technikflächen vorgesehen. Es entsteht so umlaufend das Bild einer echten Zweigeschossigkeit. Bei dieser Variante ist ein zusätzliches Treppenhaus an der Nordwestecke des Gebäudes an der Davidstraße notwendig. Hier müsste die Stadt eine ca. 20 m² große Teilfläche aus der Straßenfläche zur Verfügung stellen. Die Machbarkeit wurde überprüft.

Die Variante 1 wurde im Gestaltungsbeirat einhellig begrüßt. Auch die Ausbildung der Fassadendetails wurde positiv beurteilt.

Der Vorhabenträger hatte diese Variante unter dem Vorbehalt der technischen Machbarkeit (Statik, Brandschutz, Barrierefreiheit) und wirtschaftlichen Tragfähigkeit vorgestellt. Für den Fall, dass aus vorgenannten Gründen eine Umsetzung dieser Vorzugsvariante nicht möglich ist, hatte er eine Alternative vorgeschlagen.

Variante 2 sieht eine echte Zweigeschossigkeit nur entlang der Poststraße vor. Hier ist die statische Machbarkeit durch vorhandene Wandelemente im EG und wegen geringerer Höhenanforderungen über den Lagerräumen im EG in jedem Fall gegeben. Allerdings kann auch hier nur ein Teil einer büroartigen Nutzung zugeführt werden, da die Bereiche über der Anlieferung für Büronutzung nicht erschlossen werden können. Hier können nur Technikflächen entstehen. Zur Davidstraße und zu der Verbindungsstraße zwischen Post- und Davidstraße ist eine „Scheinfassade“ vorgesehen. Das Volumen des Baukörpers würde sich zwar wie ein zweigeschossiges Gebäude darstellen. Statt Fenstern wären aber nur schmale Mauerschlitze als Gestaltungselemente vorgesehen, ohne dass sich dahinter eine Nutzung befindet.

Die Variante 2 erfüllt nach Einschätzung des Gestaltungsbeirates nicht die Anforderungen an ein Gebäude in dieser zentralen Lage der Stadt. Diese Einschätzung wird von der Verwaltung geteilt. Zwar ist das Bemühen des Vorhabenträgers anzuerkennen, das hier notwendige städtebauliche Volumen darzustellen. Problematisch ist jedoch, dass hier auf mehr als 100 m Länge Fassaden entstehen, die keinerlei Kontakt zwischen öffentlichem Raum und Gebäudeinnerem ermöglichen. Im Erdgeschoss muss dies aufgrund der beengten Grundstückssituation, der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt und der notwendigen Lager- und Anlieferfunktionen akzeptiert werden. Im Obergeschoss ist das aber nicht akzeptabel, wenn eine Nutzung technisch und wirtschaftlich darstellbar ist.

Daher kann die Variante 2 nicht in Frage kommen. Nur wenn der Vorhabenträger nachweisen würde, dass eine Nutzung technisch und wirtschaftlich ausgeschlossen ist, könnte diese Variante als Notlösung diskutiert werden.

Der Vorhabenträger hat inzwischen mitgeteilt, dass eine Nutzung des Obergeschosses technisch machbar ist, wenn sich die Nutzung auf eine umlaufende Reihe Räume mit einer Flurerschließung zur Davidstraße beschränkt. Das ist statisch umsetzbar und Rettungswege, Brandschutz und Barrierefreiheit können ermöglicht werden, wenn diese Bereiche zusammen mit den Flächen im 1. OG des Bestandsgebäudes von einem Mieter genutzt werden. Auch befindet sich der Vorhabenträger in konkreten Verhandlungen mit einem Mietinteressenten, der eine entsprechende Nutzung ermöglichen würde. Die Verhandlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Zur Weiterführung der Gespräche bittet der Vorhabenträger um eine Beschlussfassung durch den Rat, dass das Planungskonzept auf der Grundlage der Variante 1 mitgetragen wird. Die Verwaltung empfiehlt, dieser Variante zuzustimmen.

Weiter bittet er auch um eine Einschätzung zu Variante 2 und zu den Werbeanlagen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Variante 2 weiterhin als nicht adäquate Lösung abzulehnen. Die technische Machbarkeit ist inzwischen bestätigt worden. Nur in dem Fall, dass die Unwirtschaftlichkeit tatsächlich nachweisbar wäre, sollte nochmals über diesen Vorschlag gesprochen werden.

Die Werbeanlagen sind in der vorliegenden Form nach Auffassung des GBR akzeptabel. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Überarbeitung der Wandflächen zur Davidstraße

(Wandnischen mit Verblendklinker, die für temporäre Werbebanner genutzt werden) den im GBR geäußerten Empfehlungen entspricht und daher akzeptiert werden kann. Bezüglich der Details der Befestigung und der grundsätzlichen Gestaltung der Banner (keine schreiende Werbung) ist aber eine nochmalige Abstimmung im GBR erforderlich. Das gilt auch für die Fotoelemente hinter Fensterflächen (Beklebung unzulässig!). Diese Abstimmung kann in der Ausführungsplanung zusammen mit einer Bemusterung der Materialien für den Neubau erfolgen.

Anlagen:

Schreiben Vorhabenträger

aktuelle Planunterlagen