

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement
50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

01.06.2021

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss		Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen		Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	01.07.2021	Entscheidung

Nachnutzung Grundstück Kupferstraße 34 / Gerichtswall 3 - vorbereitender Grundsatzbeschluss für Antrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

- Der im Gestaltungsbeirat 24.04.2021 vorgestellte städtebauliche Entwurf kann in seinen Grundzügen der weiteren Entwicklung zu Grund gelegt werden. Die im Gestaltungsbeirat beschlossenen Empfehlungen sind für die Weiterentwicklung des Projekts zu beachten.
- Der Vorhabenträger wird aufgefordert, das Konzept mit dem FB 60 Verkehrsplanung und FB 50 Untere Verkehrsbehörde bezüglich der verkehrlichen Einbindung in den Kreuzungsbereich abzustimmen und eine konsensfähige Lösungen erarbeiten, die sich im Vorhaben- und Erschließungsplan widerspiegelt,
- Im Herbst 2021 kann dem Rat ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB vorgelegt werden, wenn beschlussfähige Unterlagen erarbeitet sind.

Sachverhalt:

Im Bereich der Immobilie ehemals Beschläge Voss (Kupferstraße 34) am Kreuzungspunkt Gerichtsring / Kupferstraße und in der städtebaulich markanten Dreiecksituation Kupferstraße / Promenade Gerichtswall / Berkel ist seitens der Eigentümer eine grundsätzliche Neuausrichtung geplant. Das danebenliegende I-geschossige Wohnhaus Gerichtswall 3 ist Teil dieser geplanten Neuordnung.

Die Bausubstanz wird als stark sanierungsbedürftig eingestuft. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 Innenstadt (anzuwenden für den Bereich des Geschäftshauses) war ganz

auf den Bestand zugeschnitten und hat für heutige Verhältnisse sehr geringe Ausnutzungswerte festgesetzt:

Mischgebiet / I-Geschossigkeit zzgl. Dachausbau unter 40-50° Dachneigung / GRZ 0,4 / GFZ 0,6 / offene Bauweise.

Diese Festsetzungen stellen für eine langfristige Entwicklung – auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – keine zeitgemäße Nutzungsoption dar und werden der städtebaulichen Lage am direkten Rand der Innenstadt nicht gerecht. Das Grundstück verfügt zwar über eine attraktive Lage am Tor zur Innenstadt am Promenadenrings, gehört aber nicht mehr zur eigentlichen Geschäftslage der Innenstadt. Die stark belastete Kreuzung verursacht hohe Lärmimmissionen. Die Erschließung über die Promenade mit ihrem Fuß- und insbesondere Radverkehr bzw. über den stark frequentierten Radweg im Zweirichtungsverkehr an der Kupferstraße und der Zu- und Ausfahrt des daraufhin topografisch tiefliegenden Berkelradweges erschweren die Erschließung des Grundstücks für Nutzer oder Besucher des Areals. Die Nutzungsintensität hinsichtlich Besucherverkehre sollte nicht hoch sein, die exponierte Lage im Stadtbild macht eine qualitätsvolle Architektur sehr wünschenswert.

Entlang der Berkel ist laut Landeswassergesetz i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das einzelne Wohnhaus Gerichtswall 3 liegt außerhalb des o.g. Bebauungsplans und wird nach § 34 BauGB beurteilt, wie die weitere Bebauung des Gerichtswalls bis zur Borkener Straße. Die Berkel stellt aber eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Nachnutzungsareal und dem übrigen Gerichtswall dar. Während der übrige Gerichtswall dem Leitbild Promenaden mit einer kleinteiligeren Bebauung folgen sollte, ist dies für den extrem, aufgeweiteten Kreuzungsbereich kein städtebaulich vernünftiger Ansatz. Natürlich muss die Baumreihung der Promenade auch in diesem Bereich ablesbar sein.

Die Stadtverwaltung hatte den Eigentümern und dem Architekten zum einen das Signal gegeben, dass eine Neubebauung sich nicht an den überholten Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans orientieren sollte. Was aber an Nutzungsarten, Bauvolumen, Geschossigkeiten und überbaubaren Flächen als zukunftsgerichtet und städtebaulich verträglich angesehen werden kann, dazu sollte eine Beratung des Gestaltungsbeirates (GBR) eingeholt werden. Zum anderen wurde deutlich gemacht, dass gemäß der Prioritätenliste Bauleitplanung des FB 60 zwar die Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 120-4 „Coesfelder Promenaden – Gerichtswall“ erfasst ist, aber 2021 noch nicht gestartet wird. Daher wäre der sinnvollere Weg, das Areal mit einem konkreten Projekt vorzustrukturieren, was auch außerhalb des festgelegten Festsetzungskanons der Promenadenbebauungspläne für dieses Areal städtebaulich vertretbar ist, und Planungsrecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) zu schaffen.

Beginnend 2020 sind daher erste Überlegungen und Skizzen im GBR vorgestellt worden, sind aber auf Skepsis gestoßen hinsichtlich der unterschiedlichen Kubaturen und der städtebaulichen Einordnung. Daher wurde der Bau eines Modells M 1:500 als zwingende Voraussetzung für die weitere Abstimmung gesehen.

In der GBR-Sitzung am 26.04.2021 wurde dann ein städtebaulicher Entwurf präsentiert (Anlage 1), der die Mitglieder des Gestaltungsbeirates überzeugte. Es entstehen 2 getrennte Baukörper. Neben der überwiegenden Wohnnutzung soll im Erdgeschoss des Gebäudeteils an der Kupferstraße nachzeitigem Stand eine Seniorentagesstätte eingerichtet werden, an die im Eckbereich zum Gerichtswall ein Café angegliedert ist. Die beiden getrennten Baukörper sind Ergebnis der Empfehlungen aus vorangegangener GBR-Sitzung. Ein Freiraum zur Berkel zwischen den beiden Gebäuden als „halböffentlicher“ Raum bietet einmal mehr einen Ansatz, die Berkel erlebbar zu machen. Der Freiraum zum III-geschossigen Wohnriegel bleibt dann Privatgarten. Die Eckbebauung gegenüber dem Volksbankgebäude mit 5 Ebenen und der 4 Ebenen des Gebäudeteils an der Kupferstraße soll dem Kreuzungsbereich neue Raumkanten geben, zur Promenade wird die Bebauung mit 3 Ebenen als angemessen bewertet.

Wegen der hoch frequentierte Übereck-Radwegeverbindung Kupferstraße / Gerichtswall ist dem Vorhabenträger deutlich gemacht worden, dass hier der fehlende Sichtbeziehung Rechnung getragen werden muss, auch wenn das Grundstück soweit reiche. Hier muss nach einer Lösung

gesucht werden, die Gefahrenstelle zu entschärfen (z.B. Rücksprung des Turmgebäudes im Erdgeschoss).

Der sich aus dem Vorhaben ergebende Wert zur Grundflächenzahl der Hauptgebäude/Hochbau (GRZ I) verbleibt unter 0,4 (= 40 % Überbauung des Grundstücks mit einer Gesamtgröße von ca. 2.300 m²). Aufgrund der ausgedehnten Tiefgarage – Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche zählen zur GRZ II – liegt diese Zahl für ergänzende Nebenanlagen knapp unter 0,7 (=70 % des Grundstücks. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ca. 1,5 erreichen (= das 1,5 fache der Grundstückfläche). Alle Werte liegen in unmittelbarer Innenstadtrandlage im üblichen Rahmen für z.B. Misch- oder Urbane Gebiete gem. BauNVO und sind auch der Lage an der Berkel noch angemessen.

Die Fortsetzung der Allee der Promenade bis an den Endpunkt sollte für die zukünftige Weiterplanung verstärkt mitgedacht werden.

Aus der GBR-Sitzung kann folgender Protokollinhalt veröffentlicht werden:

... Ergänzend zur Vorlage hat der Architekt und der Vorhabenträger eine umfangreichere Powerpräsentation und ein Modell zur neuen Variante mitgebracht und ausführlich vorgestellt.

Der GBR kommt insgesamt zum Ergebnis, dass der nun vorgelegte Entwurf eine sehr gute und zukunftsweisende Aufwertung des Raums darstellen kann und das Grundstück städtebaulich gut gliedert. Es wird sinnvoll auf die Lage an der stark befahrenen Kupferstraße und der andererseits sensiblen Promenade reagiert. Der IV-geschossige Längsbau mit dem V-geschossigen Turm an der Kupferstraße ist städtebaulich richtigerweise getrennt vom III-geschossigen Wohnriegel entlang der Berkel.

Die Abwicklung der Fassade des Gebäudes an der Kupferstraße steigert aus Sicht der GBR-Mitglieder seine Spannung durch einen leichten Knick zwischen dem IV. und V. Geschoss, ergänzt durch eine offene Fuge im III. Geschoss, sehr gelungen. Die Fuge könnte seitens einiger GBR-Mitglieder auch etwas breiter ausfallen. Die Trennung des EG und die darüberliegenden Geschosse durch ein Band, dass im Bereich der ganz leicht abgelenkten Fassadeabschnitts dann als Vordach auftritt, ist nachvollziehbar und wird gut bewertet. Auf Nachfrage gibt der Architekt an, dass er sich als Fassadenmaterial im EG geätzten Beton vorstellen kann, darüber eine Klinkerfassade.

Der gestalterische Ansatz, dass das Gebäude aufgrund des leicht abfälligen Geländes auf einen bis zu 60 cm hohen Sockel gesetzt werden soll, kann gut mitgetragen werden, alles bedarf dann aber eine sehr sorgfältigen Durchplanung und Ausarbeitung.

Die Beiräte begrüßen, dass nun durch den halböffentlichen Raum zwischen den beiden Baukörpern ein Blick in die Berkel ermöglicht wird, empfinden aber auch die für die angedachte Tagesstätte zwei Orientierungen zur Kupferstraße und zur ruhigeren Hofseite gut gelöst.

Eine Fortführung der Baumreihe der Promenade muss noch im Detail gelöst werden, ebenso der Standort des Hofbaumes für die Umfahrt, der so auf der Tiefgarage kaum existieren könne. Gerne sollte auf die Umfahrt verzichtet werden, wenn sich das organisieren ließe. Die Tiefgaragenabfahrt liegt nun an der richtigen Position. Trotzdem ist die Belastung der Promenade durch KFZ-Verkehr so gering wo möglich zu halten.

Die Grundrisse sind den Beiräten noch zu schematisch, um sie bewerten zu können. Auch können ohne Grundrisse die Fassaden nicht abschließend bewertet werden, die Öffnungen scheinen zu groß dimensioniert.

Auch muss die Freiraumplanung nun dem hohen Anspruch in der Detailierung angepasst werden. Hier fordern die Beiräte hochwertige Materialien und eine Ausführung ein, um nicht hinter den ersten Gesamteindruck zurückzufallen.

Beschluss:

Der GBR beschließt folgende Empfehlungen: Die städtebauliche Konzeption bezüglich der Baukörperstellung und der Geschossigkeit wird vollumfänglich mitgetragen. Im

weiteren Schritt ist nun nach der Grundrisslösung die architektonisch-gestalterische Ausarbeitung für die Gebäude vorzunehmen und dem GBR erneut vorzulegen. Gleiches gilt für die Ausgestaltung des Freiraumkonzeptes.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	5	0	

Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurde seitens der Verwaltung mit dem Vorhabenträger abgestimmt, dass

1. im Juni/Juli 2021 zunächst ein Beschluss eingeholt werden soll, dass der Rat den städtebaulichen Entwurf grundsätzlich mitträgt und damit der Vorhabenträger auf dieser Grundlage die weitere Ausarbeitung des Projekts nach den Vorgaben des GBR vorantreiben kann,
2. Abstimmungen mit dem FB 60 Verkehrsplanung und FB 50 Untere Verkehrsbehörde zur Verkehrsführung der Radfahrer und eventueller Maßgaben zur Ausbildung der Ecksituation Kupferstraße/Gerichtswall und Anfahrt des Objekts über den Gerichtswall erfolgen sollen,
3. ein fachlich versiertes Büro die Unterlagen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet, die dann im Herbst 2021 zusammen mit dem notwendigen Antrag nach § 12 BauGB auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt eingereicht werden. Die Bescheidung des Antrages und eine zeitnahe Erarbeitung des Bauleitplanverfahrens sollten wegen hohen öffentlichen Interesses an der Planung nach Auffassung der Verwaltung dann zeitnah erfolgen. Das wäre anhand der Prioritätenliste „Planung“ dann zu beschließen

Insofern wird auf einen Aufstellungsbeschluss zunächst verzichtet. Dem Investor soll mit dem Beschluss nach 1) aber ein verbindliches Signal gegeben werden, die Planung weiter betreiben zu können. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB und den dazu zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt ist das zukünftige Erscheinungsbild im Stadtkörper klar definiert und sehr viel gesteuert als über einen Angebotsbebauungsplan, auch wenn dieser sicherlich geringere Ausnutzungsdaten festgesetzt hätte.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt (1-stufiges Verfahren). Da es sich um ein stadtbildprägendes Gebäude handelt, wird die Verwaltung eine Möglichkeit für eine baldige Information der Öffentlichkeit und eine Möglichkeit der informellen Beteiligung suchen.

Das Modell M 1:500 wird zur Sitzung des UA und des APB am 16./17.06. 2021 mitgebracht.

Anlagen:

Anlage_1_Ausschnitt Plangebiet und Festsetzungen zzt. gültiger Bebauungsplan Nr. 6

Anlage_2_Projektpräsentation GBR 26.04.2021