

DRK-Kreisverband Coesfeld e.V. Bahnhofstraße 128 48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld  
Frau Bürgermeisterin  
Eliza Diekmann  
Markt 8  
48653 Coesfeld

**DRK-Kreisverband  
Coesfeld e.V.**

Bahnhofstraße 128  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541 9442-0  
Fax: 02541 9442-1099  
www.drk-coe.de

**Vertreter des Vorstands**

Dr. Bert Risthaus  
Tel.: 02541 9442-1000  
Fax: 02541 9442-1099  
b.risthaus@drk-coe.de

Coesfeld, 23.03.2022

**Bauvorhaben DRK-Kreisverband Coesfeld e.V.**

hier: Bauvorhabenbeschreibung sowie  
Anträge auf Bauleitplanung und Flächenerwerb

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Diekmann,

Christoph Schlütermann  
**Vorstand**

in einem persönlichen Gespräch hatten wir Ihnen unseren Bedarf an  
und unseren Wunsch nach einer Erweiterung unseres Bürogebäudes  
an der Bahnhofstraße in Coesfeld dargestellt.

Konrad Püning, Landrat a. D.  
**Präsident**

Nach einer Grundlagenermittlung und Vorplanung durch das Architekturbüro Bock Neuhaus Partner aus Coesfeld sowie nach einer Vorbesprechung mit Ihrem Planungs- und Bauamt möchten wir Ihnen unser Bauvorhaben näher darstellen und die hierfür erforderliche Bauleitplanung sowie den Flächenerwerb beantragen.

Vereinsregister  
Amtsgericht Coesfeld VR 142

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN:  
DE 0640 1545 3000 0000 2857  
BIC: WELA DE 3W XXX

USt.-Identnr.: DE124470930

## **A. Bauvorhaben**

### **I. Ausgangslage**

Die Hauptverwaltung des DRK-Kreisverbandes Coesfeld e.V. und seiner beiden Tochtergesellschaften befindet sich in einem Bürogebäude an der Bahnhofstraße in Coesfeld, welches aus einem Altbau – einer ehemaligen Rettungswache – sowie einem Neubau aus dem Jahre 2019 besteht.

**Die sieben Grundsätze der Rotkreuz- und Halbmondbewegung**

- Menschlichkeit
- Unparteilichkeit
- Neutralität
- Unabhängigkeit
- Freiwilligkeit
- Einheit
- Universalität

Die Hauptverwaltung ist zusammen mit der Aufgabenvielfalt und dem Arbeitsumfang des DRK im Kreis Coesfeld stetig gewachsen:

Sie organisiert, betreut oder unterstützt die Arbeit von über 1.000 hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Rettungsdienst und Katastrophenschutz sowie in der Rettungsschule, in 31 eigenen sowie 15 weiteren Kindertageseinrichtungen der DRK-Ortsvereine, beim DRK-Hausnotruf, in der Fachstelle für Integration und bei der Durchführung von Erste-Hilfe-Kursen sowie in den 14 DRK-Ortsvereinen im Kreis Coesfeld und deren durch 1.500 Mitglieder getragenes ehrenamtliches Engagement.

Sonderaufgaben wie die Organisation und der Betrieb von Impf- oder Teststellen mit zwischenzeitlich bis zu 200 weiteren Mitarbeitenden zur Bekämpfung der Corona-Pandemie stellen zusätzliche qualitative und quantitative Anforderungen an die Hauptverwaltung des DRK. Trotz des Neubaus aus dem Jahre 2019 bietet das Bürogebäude an der Bahnhofstraße nicht mehr den nötigen Platz und die Ausstattung, um die Mitarbeiterschaft der Hauptverwaltung des DRK aufzunehmen. Teile der Hauptverwaltung sind derzeit dezentral untergebracht. Der Altbau ist zudem den Anforderungen an eine moderne und barrierefreie Arbeitsstätte in räumlicher, sozialer, technischer oder energetischer Hinsicht nicht mehr gewachsen und kann als abgängig bezeichnet werden.

## II. Erweiterungen des bisherigen Neubaus

### 1. Erweiterung anstelle des Altbaus

Wir möchten unseren bisherigen Neubau aus dem Jahre 2019 (in der anliegenden Präsentation des Architekturbüros Bock Neuhaus Partner auch als Bestand „2019“ bezeichnet) durch einen Ersatzbau („BA I“) anstelle des bisherigen Altbaus ergänzen.

Der Ersatzbau „BA I“ soll in Art, Maß und Gestalt dem Bestand „2019“ und in seiner Grundfläche dem bisherigen Altbau entsprechen. Der Ersatzbau „BA I“ muss dabei nicht nur die 17 Arbeitsplätze des bisherigen Altbaus ersetzen können, soll auch Raum schaffen für bis zu 19 weitere Arbeitsplätze der Hauptverwaltung sowie für Betriebsratsmitglieder – insgesamt also Räumlichkeiten für 36 Arbeitsplätze.

Das entstehende Gesamtgebäude und seine Arbeitsplätze würde eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen erfordern, die auf unserem

## DRK-Kreisverband Coesfeld e.V.

Bahnhofstraße 128  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541 9442-0  
Fax: 02541 9442-1099  
www.drk-coe.de

### Vertreter des Vorstands

Dr. Bert Risthaus  
Tel.: 02541 9442-1000  
Fax: 02541 9442-1099  
b.risthaus@drk-coe.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

Christoph Schlütermann  
Vorstand

Konrad Püning, Landrat a. D.  
Präsident

Vereinsregister  
Amtsgericht Coesfeld VR 142

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN:  
DE 0640 1545 3000 0000 2857  
BIC: WELA DE 3W XXX

USt.-Identnr.: DE124470930

### Die sieben Grundsätze der Rotkreuz- und Halbmondbewegung

- Menschlichkeit
- Unparteilichkeit
- Neutralität
- Unabhängigkeit
- Freiwilligkeit
- Einheit
- Universalität

bisherigen Grundstück nicht vollständig untergebracht werden könnten. Hierfür benötigen wir Ihr Grundstück, auf dem derzeit ein Bolzplatz errichtet ist.

## 2. Weiteres Gebäude auf dem benachbarten Bolzplatz

Die Migration nach Deutschland sowie die Bekämpfung der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass die Aufnahme und Betreuung von Menschen aus fremden Ländern und die Aufgaben des gesundheitlichen Bevölkerungsschutzes durch das DRK als nationale Hilfsgesellschaft nach Art und Maß auch zukünftig weiter zunehmen werden. Um diesen Aufgaben dauerhaft gerecht werden zu können, benötigen wir eine Perspektive auf eine zusätzliche Erweiterung unseres Standortes als DRK-Hauptverwaltung um ein weiteres Gebäude auf dem benachbarten Bolzplatz („BA II“). Hierbei würde ein Teil dieses weiteren Gebäudes als Tiefgarage und/ oder Parkdeck als Stellplatzanlage für den entstehenden Gesamtgebäudekomplex des DRK verwendet.

## 3. Gesamtinvestition

Kostenschätzungen für den Ersatzbau „BA I“ anstelle des Altbaus oder für das weitere Gebäude auf dem benachbarten Bolzplatz liegen noch nicht vor. In beiden Fällen ist mit einer Investitionssumme von jeweils mehreren Millionen € zu rechnen.

## B. Bauleitplanung

Unser Bauvorhaben ist nach Art und Maß nur möglich, wenn ein Teil der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 30 „Kolck/Bahnhofstraße“ geändert und das Baugebiet um die Fläche des benachbarten Bolzplatzes erweitert würde.

So müssten die Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,4 auf 0,6 und die bisherige Geschossflächenzahl (GFZ) von derzeit 1,0 auf 1,2 angehoben werden. Statt des bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) würde sich hier die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) anbieten.

Die Fläche des zu überplanenden Bolzplatzes müsste dementsprechend aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ herausgelöst und dem Bebauungsplangebiet Nr. 30 „Kolck/Bahnhofstraße“ zugeschlagen werden.

## DRK-Kreisverband Coesfeld e.V.

Bahnhofstraße 128  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541 9442-0  
Fax: 02541 9442-1099  
www.drk-coe.de

### Vertreter des Vorstands

Dr. Bert Risthaus  
Tel.: 02541 9442-1000  
Fax: 02541 9442-1099  
b.risthaus@drk-coe.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

Christoph Schlütermann  
Vorstand

Konrad Püning, Landrat a. D.  
Präsident

Vereinsregister  
Amtsgericht Coesfeld VR 142

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN:  
DE 0640 1545 3000 0000 2857  
BIC: WELA DE 3W XXX

USt.-Identnr.: DE124470930

### Die sieben Grundsätze der Rotkreuz- und Halbmondbewegung

- Menschlichkeit
- Unparteilichkeit
- Neutralität
- Unabhängigkeit
- Freiwilligkeit
- Einheit
- Universalität

Der Entfall der Möglichkeit, die Fläche als Bolzplatz zu nutzen, wird durch einen „Umzug“ des Bolzplatzes auf eine vorhandene und dafür geeignete Fläche auf dem Gelände der nahegelegenen Pestalozzischule, Förderschule des Kreises Coesfeld kompensiert. Gegebenenfalls müssten Festsetzungen des im Bereich der Pestalozzi-Förderschule geltenden Bebauungsplans nach Maßgabe eines von uns bereits in Auftrag gegebenen Lärmgutachtens geändert werden.

Wir regen an, dem Bauvorhaben einen „Angebots-Bebauungsplan“ gem. § 9 BauGB zugrunde zu legen und diesen in einem beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zu gestalten. Für uns nicht bedarfsgerecht wäre hingegen ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB, wenn wir ihn aufgrund eines Durchführungsvertrages zeitnah umzusetzen hätten, da wir das weitere Gebäude auf dem benachbarten Bolzplatz zwar als Perspektive einer Standortsicherung benötigen, seine zeitliche Errichtung aber dem zukünftigen Bedarf überlassen möchten. Wir sind bereit, die erforderlichen externen Kosten der Bauleitplanung einschließlich der Fachplanungen und erforderlichen Gutachten zu tragen. Die Einzelheiten können in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB festgelegt werden.

### C. Flächenerwerb

Unser Bauvorhaben ist hinsichtlich der zivilrechtlichen Verfügbarkeit der Flächen nur dann möglich, wenn die Stadt Coesfeld uns den als Bolzplatz genutzten Teil - in Größe von 1047 m<sup>2</sup> - des ihr gehörenden Grundstücks veräußern würde.

Der Bodenrichtwert beträgt [REDACTED]. Ausgehend vom Bodenrichtwert bitten wir bei der Kaufpreisgestaltung unseren gemeinnützigen Status als nationale Hilfsgesellschaft und als kommunalen Partner im Rettungsdienst, Katastrophenschutz und gesundheitlichen Bevölkerungsschutz zu berücksichtigen. Zudem dient unser Bauvorhaben dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Stadt Coesfeld.

## DRK-Kreisverband Coesfeld e.V.

Bahnhofstraße 128  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541 9442-0  
Fax: 02541 9442-1099  
www.drk-coe.de

**Vertreter des Vorstands**  
Dr. Bert Risthaus  
Tel.: 02541 9442-1000  
Fax: 02541 9442-1099  
b.risthaus@drk-coe.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

Christoph Schlütermann  
Vorstand

Konrad Püning, Landrat a. D.  
Präsident

Vereinsregister  
Amtsgericht Coesfeld VR 142

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN:  
DE 0640 1545 3000 0000 2857  
BIC: WELA DE 3W XXX

USt.-Identnr.: DE124470930

### Die sieben Grundsätze der Rotkreuz- und Halbmondbewegung

- Menschlichkeit
- Unparteilichkeit
- Neutralität
- Unabhängigkeit
- Freiwilligkeit
- Einheit
- Universalität

## D. Bisherige Maßnahmen

Neben der Grundlagenermittlung und Vorplanung durch das Architekturbüro Bock Neuhaus Partner haben wir in Abstimmung mit Ihnen auch ein Baugrundgutachten des Gutachterbüros igb Gey & John GbR aus Münster eingeholt.

Des Weiteren haben wir unser Bauvorhaben intern mit unserem Präsidium abgestimmt und einen neuen Mitarbeiter als unseren Projektleiter eingestellt.

Die Möglichkeit des „Umzuges“ des Bolzplatzes auf das Gelände der Pestalozzischule haben Sie hinsichtlich der Nutzung des Geländes bereits mit dem Kreis Coesfeld als Träger der Förderschule positiv abgestimmt. Ein Lärmgutachten hinsichtlich eines neuen Standorts des Bolzplatzes habe wir in Auftrag gegeben

## E. Unsere Anträge

Wir bitten Sie um Übereignung des unter Abschnitt C. beschriebenen Grundstücksteils und um einen Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens zwecks Veränderung der Bebauungspläne Nr. 30 „Kolck/Bahnhofstraße“ und Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ sowie des Bebauungsplanes im Bereich der Pestalozzi-Förderschule, falls dies aufgrund des Lärmgutachtens erforderlich sein sollte.

Hierzu bitten wir um Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages sowie eines Kaufvertrages mit der Erklärung der Auflassung.

## F. Weiteres Verfahren

Gerne würden wir Ihnen, Ihrer Verwaltung und dem zuständigen Fachausschuss oder dem Rat der Stadt Coesfeld unser Bauvorhaben persönlich und unter Beteiligung von Vertretern unseres Architekturbüros Bock Neuhaus Partner vorstellen.

In Abstimmung mit Ihnen würden wir nach antragsgemäßer Beschlussfassung über unser Architekturbüro Bock Neuhaus Partner für die Bauleitplanung weitere Fachplaner hinzuziehen. Eingedenk einer

## DRK-Kreisverband Coesfeld e.V.

Bahnhofstraße 128  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541 9442-0  
Fax: 02541 9442-1099  
www.drk-coe.de

### Vertreter des Vorstands

Dr. Bert Risthaus  
Tel.: 02541 9442-1000  
Fax: 02541 9442-1099  
b.risthaus@drk-coe.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

Christoph Schlütermann  
Vorstand

Konrad Püning, Landrat a. D.  
Präsident

Vereinsregister  
Amtsgericht Coesfeld VR 142

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN:  
DE 0640 1545 3000 0000 2857  
BIC: WELA DE 3W XXX

USt.-Identnr.: DE124470930

### Die sieben Grundsätze der Rotkreuz- und Halbmondbewegung

- Menschlichkeit
- Unparteilichkeit
- Neutralität
- Unabhängigkeit
- Freiwilligkeit
- Einheit
- Universalität

vorhandenen Auslastung Ihrer Bauverwaltung würden wir soweit möglich die Kapazitäten externer Planungsbüros und Gutachter hinzuziehen wollen.

Für Nachfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Über eine Einladung zu einer persönlichen Vorstellung unseres Bauvorhabens würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Kfm. Christoph Schlütermann  
Vorstand

#### **Anlage:**

Präsentation der Grundlagenermittlung und Vorplanung des Architekturbüros Bock Neuhaus Partner aus Coesfeld

#### **DRK-Kreisverband Coesfeld e.V.**

Bahnhofstraße 128  
48653 Coesfeld  
Tel.: 02541 9442-0  
Fax: 02541 9442-1099  
www.drk-coe.de

#### **Vertreter des Vorstands**

Dr. Bert Risthaus  
Tel.: 02541 9442-1000  
Fax: 02541 9442-1099  
b.risthaus@drk-coe.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

Christoph Schlütermann  
Vorstand

Konrad Püning, Landrat a. D.  
**Präsident**

Vereinsregister  
Amtsgericht Coesfeld VR 142

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN:  
DE 0640 1545 3000 0000 2857  
BIC: WELA DE 3W XXX

USt.-Identnr.: DE124470930

#### **Die sieben Grundsätze der Rot- kreuz- und Halbmondbewegung**

- Menschlichkeit
- Unparteilichkeit
- Neutralität
- Unabhängigkeit
- Freiwilligkeit
- Einheit
- Universalität