

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

11.01.2013

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

23.01.2013

Kenntnisnahme

Neubebauung des Postgrundstücks

Sachverhalt:

Anlass

Das Grundstück der ehemaligen Post in Coesfeld zwischen Kupferstraße, Poststraße, Davidstraße und Zufahrt Tiefgarage Kupferpassage ist Mitte 2012 von der WVA Objektanlage GmbH (WVA&GIG Immobiliengruppe) aus Greven aus dem Bestand einer internationalen Anlagegesellschaft erworben worden. Damit ist eine Voraussetzung für eine Umnutzung des Grundstücks erreicht. Die inzwischen eingetretenen Leerstände würden ohne weitere Investitionen mittelfristig zu einem städtebaulichen Missstand führen. Der neue Eigentümer plant eine Umnutzung im Sinne in Richtung Einzelhandel. Er hat in den letzten Monaten mehrere Planungskonzepte bearbeitet. Die Vorüberlegungen und der aktuelle Planungsstand sind dem Gestaltungsbeirat mit unterschiedlichem Planungsstand in zwei Sitzungen vorgestellt worden, um bereits in einem frühen Stadium dem Eigentümer erste fachliche Hinweise geben zu können. Eine weitere Behandlung im GBR ist erforderlich und vorgesehen.

Der Eigentümer möchte die bisherigen Vorüberlegungen mit einer Bewertung der Vor- und Nachteile und den aktuellen Planungsstand nun dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen vorstellen.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Umnutzung in Richtung Einzelhandel entspricht der vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Zielsetzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010. Das Einzelhandelsgutachten enthält zum Standort folgende Empfehlungen (S. 103):

Dieser Bereich zeichnet sich durch die optimale Lage zur weiteren Stärkung des Innenstadtzentrums aus. Durch einen neuen Impuls können sich starke Angebote weiter an der Kupferstraße bündeln. Des Weiteren reicht die Flächengröße des Postgeländes aus, um neuartige Magneten anzusiedeln, da hier ausreichend Fläche für mittelgroße und großflächige Betriebsformen (ab 400 m² Verkaufsfläche) gegeben ist.

Als Nutzungsoption bietet sich vorwiegend die Nutzung durch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an. Insbesondere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Leitsortimenten wie z.B. Sportartikel sowie ein Mix aus klein- und großflächigen Läden können hier fachgutachterlicherseits empfohlen werden. Optional ist auch die Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums zu prüfen.

Die Entwicklung der Fläche bietet die Chance, einen Rundlauf Schuppenstraße, Süringstraße, Davidstraße zu schaffen, so dass die aktuell vorwiegend linearen Kundenläufe im Coesfelder Innenstadtzentrum aufgelockert würden.

Weiter enthält das Gutachten folgende Empfehlung zu möglichen Verkaufsflächen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen!

Im Innenstadtzentrum Coesfeld:

- *Im Kernbereich Einzelhandel (Haupt- und Nebenlage) des Innenstadtzentrums unbegrenzt*

Dies sind die wesentlichen vom Rat bereits beschlossenen Rahmenbedingungen, die bei einer Neubebauung des Grundstücks zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück grenzt zwar nicht unmittelbar an die Innenstadtberkel. Die Neubebauung des Grundstücks steht jedoch in einem engen Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereiches zwischen Gerichtsring, Süringstraße, Poststraße und Kupferstraße, einer der räumlichen Schwerpunkte des zzt. in Aufstellung befindlichen „Handlungskonzeptes Innenstadt Coesfeld“ sowie der noch zu erarbeitenden Projektstudie „BerkelSTADT“ im Rahmen der Regionale 2016. Die Planung muss daher in die laufenden Prozesse eingebunden werden. Hierzu wird die Verwaltung in einem weiteren Tagesordnungspunkt einen konkreten Vorschlag machen, der die Anforderungen an eine vernünftige und qualitätvolle Gesamtplanung und eine offene Bürgerbeteiligung einerseits und die zeitnahen Investitionsabsichten des Grundstückseigentümers andererseits berücksichtigt.

Planungsrechtliche Situation

Die Planungen beziehen sich nach mehreren Überarbeitungsschritten abgesehen von kleinen Teilflächen des öffentlichen Straßenraums ausschließlich auf das im Eigentum des Investors befindliche Grundstück. Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld als Gemeinbedarfsfläche Post mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,8, einer Geschossigkeit von min. II und max. III im südlichen Teil und max. II im nördlichen Teil ausgewiesen.

Das bestehende Gebäude erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umnutzung. Das liegt wesentlich an den für eine Einzelhandelsnutzung zu geringen Geschosshöhen und der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens in Bezug auf die Kupfer- und Davidstraße. Das Gebäude wird bei einer Umnutzung in Richtung Handel daher abgebrochen.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes ergibt sich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem ursprünglichen Gebäudebestandes auf dem Grundstück entwickelt worden sind. Das ursprünglich dort vorhandene Postgebäude sollte erhalten werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung für die Fassaden an der Ecke Kupferstraße / Poststraße. Da es sich weitgehend um Festsetzungen handelt, die den ursprünglichen Baubestand nachzeichnen, liegen die Ausnutzungsziffern deutlich unter den Ausnutzungsziffern der benachbarten Grundstücke (GRZ 1,0, GFZ 2,0 bis 2,4, II bis III bzw. III Geschosse zuzüglich Dachgeschoss).

Spätestens mit endgültiger Aufgabe des Standortes durch die Post werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück insgesamt funktionslos, da die Begründung für diese Festsetzungen entfällt und wegen der erklärten Absicht der Post, die Funktionen dauerhaft an andere Stelle zu verlegen auch für die Zukunft keine realistische Chance auf Durchführung der bisherigen Festsetzungen mehr besteht. Dies betrifft sowohl die Art der Nutzung (Gemeinbedarf Post) als auch die damit unmittelbar in Verbindung stehenden Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen entfalten dann keine rechtliche Wirkung mehr und ein Vorhaben auf dem Grundstück wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Teil der Festsetzungen ist möglicherweise schon mit Abbruch des alten Postgebäudes und Neubebauung des Grundstücks Anfang der 90er Jahre funktionslos geworden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat aber auch die Möglichkeit, den Bebauungsplan nach den aktuellen städtebaulichen Anforderungen anzupassen und für diesen Teilbereich nach den

aktuellen Gegebenheiten neue Festsetzungen zu beschließen, wenn ein Erfordernis zur Steuerung besteht.

Ob eine Steuerung über Bebauungsplan erforderlich ist, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Hierzu müssen weitere Planunterlagen (z.B. zur Höhengeneration in Bezug auf die Nachbarbebauung) vorgelegt werden. Diese werden von der Verwaltung bewertet und dann dem Rat mit Bewertung zugeleitet. Weitere Erkenntnisse über den möglichen Steuerungsbedarf werden sich aus dem vorgeschlagenen Planverfahren Berkel ergeben.

Anlagen:

Ausschnitt Bebauungsplan

Plan aus der Begründung 1980