



Planungswerkstätten Kapuzinerquartier in Coesfeld

Dokumentation
Stand: Dezember 2021

**Planungswerkstätten
Kapuzinerquartier in Coesfeld**

Dokumentation

Planungswerkstätten Kapuzinerquartier in Coesfeld
Dokumentation

beauftragt durch die Stadt Coesfeld

betreut durch:

pp a|s Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11 | 44263 Dortmund

Prof. (em.) Dr. Franz Pesch
Jan Dröge-Rothaar
Jacqueline Thate

Coesfeld / Dortmund, Dezember 2021

INHALT

Rahmenbedingungen	6
Anlass der Planungswerkstätten	6
Ziel der Planungswerkstätten	11
Planungswerkstätten	13
Ablauf	13
1. Planungswerkstatt: Erwartungen	13
2. Planungswerkstatt: Entwicklungsziele	17
3. Planungswerkstatt: Leitbild	22
Zusammenfassung der Ergebnisse	31
Empfehlungen zum weiteren Verfahren	34

Rahmenbedingungen

Anlass der Planungswerkstätten

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt gemeinsam mit der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld, ein Quartier in der Coesfelder Innenstadt als neuen Stadtbaustein zur Attraktivierung und Stabilisierung des Zentrums zu entwickeln. Das sogenannte Kapuzinerquartier soll auf mehreren Flurstücken entstehen, die sich in städtischem und kirchlichem Eigentum befinden. Die bisherigen Nutzungen der Bestandsbauten sind abgängig oder sollen verlagert werden, sodass ein zusammenhängendes Quartier entstehen kann.

Lage und Bedeutung des Quartiers erfordern ein behutsames Vorgehen in enger Abstimmung mit allen Akteuren. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wurden daher gemeinsam mit den unmittelbar von der Planung Betroffenen, den Eigentümer:innen angrenzender Grundstücke, potentiellen Nutzer:innen sowie der interessierten Öffentlichkeit Entwicklungsperspektiven diskutiert. Dieser gemeinschaftliche Prozess wurde in drei Planungswerkstätten organisiert, die sich mit verschiedenen Methoden der Planungsaufgabe genähert haben. Alle Planungswerkstätten bauen inhaltlich aufeinander auf. Die Ergebnisse der Planungswerkstätten werden in diesem Bericht dokumentiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Das rund 6.000 m² große Areal befindet sich in direkter Innenstadtlage in Coesfeld und setzt sich zusammen aus dem Grundstück der ehemaligen Martin-Luther-Grundschule, das sich in städtischem Eigentum befindet, sowie einem zweiten Grundstücksteil (im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld) der mit Gemeindegebäuden bebaut ist. Die Schulnutzung wurde im Jahr 2020 aufgegeben, sodass das Gebäude, abgesehen von aktuellen Zwischennutzungen, leer steht. Auch die kirchlich genutzten Gebäude werden im heutigen Umfang nicht mehr an diesem Standort benötigt, sodass das gesamte Quartier neu konzipiert werden kann.

Der Blick in die Stadtgeschichte zeigt die Bedeutung des Quartiers als ehemaliger Klosterstandort. Das Kloster umfasste ein Viertel der heutigen Fläche sowie zusätzliche Teile des östlich angrenzenden Baublocks. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Kloster weitgehend zerstört und anschließend an dieser Stelle nicht wiedererrichtet. Die an seiner Stelle entstandenen Kirchengebäude wurden auf den ehemaligen Fundamenten errichtet. Beim Wiederaufbau wurde der Stadtgrundriss an neue Bedürfnisse angepasst: die Straße Köbbinghof wurde verschwenkt und die angrenzenden Straßen

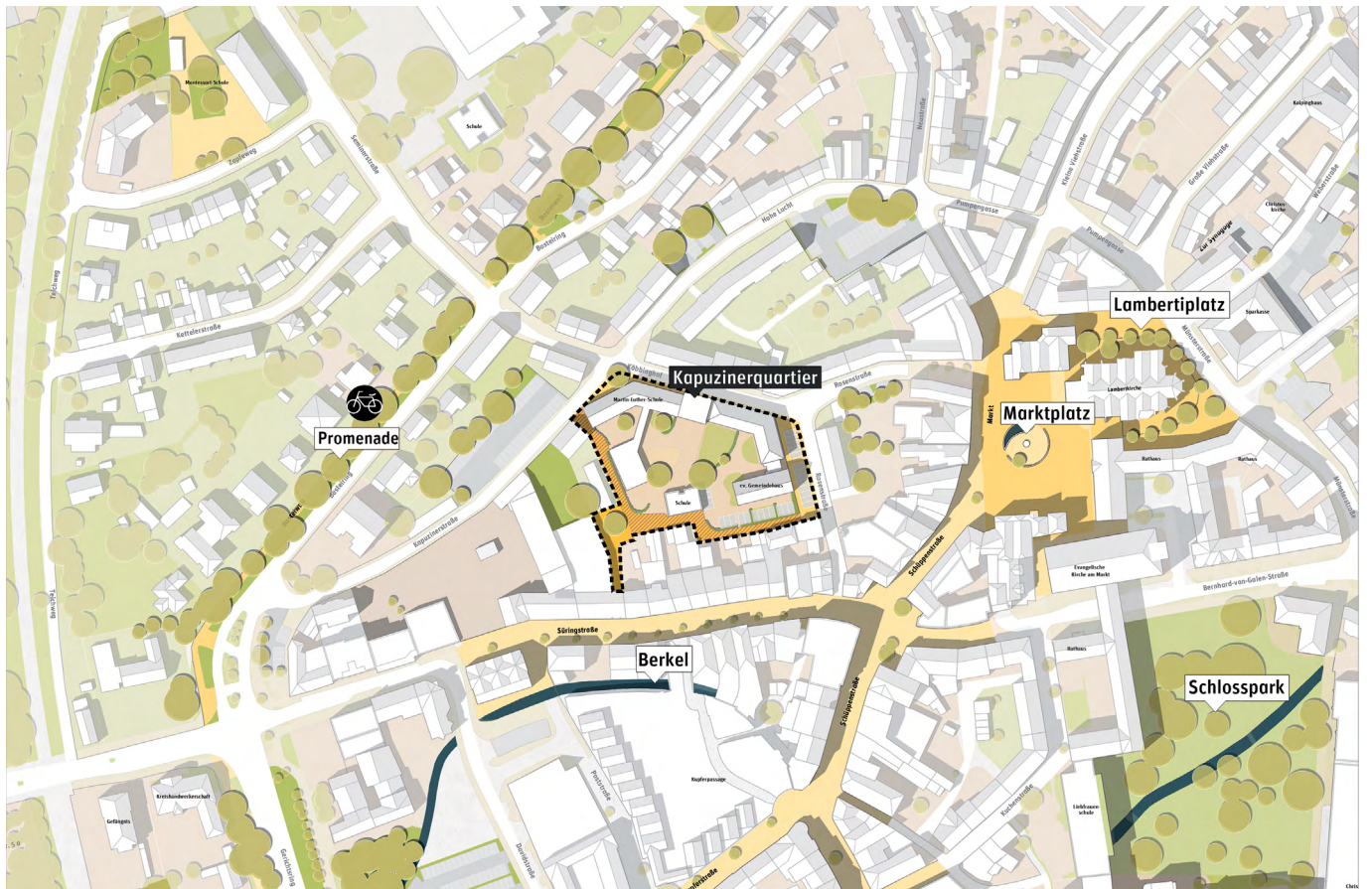


wurden verbreitert. Diese städtebauliche Konfiguration ist bis heute vorzufinden.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Ohne städtebauliches Leitbild hat sich eine vergleichsweise heterogene Körnung der Bebauung ergeben. So wird dieser Bereich trotz der zentralen Lage nicht als Bestandteil des eigentlichen Zentrums zwischen dem Markt und den Tangentialstra-

ßen wahrgenommen. Umgeben wird das Quartier von den Straßen Kapuzinerstraße, Köbbinghof und Rosenstraße. Direkt südlich und westlich grenzt es an die rückwärtige Bebauung der Süringstraße. Bis vor einigen Jahren befanden sich hier zentrale Einrichtungen wie ein Kino oder ein Möbelhaus. Durch die schrittweise Aufgabe dieser Nutzungen entstand jedoch ein „Hinterhofcharakter“, der das Gebiet heute nicht nur gestalterisch beeinträchtigt.

Das Kapuzinerquartier (mit heutigem Gebäudebestand)



Freiraum

Das Plangebiet ist, entsprechend seiner innerstädtischen Lage, eingebettet in ein Netz aus Plätzen und Freiräumen, welche sich größtenteils in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kapuzinerquartier befinden. So sind im Osten des Areals, etwa fünf Gehminuten entfernt und anschließend an die Rosenstraße, die zentralen innerstädtischen Plätze „Markt- und Lambertiplatz“ verortet. Direkt südlich des Quartiers schließt sich in Verlängerung der durch das Quartier führenden Fuß- und Radwegeverbindung die Fußgängerzone „Süringstraße“ an. Das Plangebiet liegt somit in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Einzelhandelsangeboten sowie öffentlichen Aufenthaltsbereichen. Eine für

das Quartier bedeutsame Freiraumstruktur ist zudem der etwa 50 Meter entfernte „Basteiring“ als Teilabschnitt der „Coesfelder Promenade“. Dieser erstreckt sich oberhalb des Kapuzinerquartiers in Nord-Süd-Ausrichtung und führt kreisförmig um die gesamte Innenstadt herum. Der im Bereich der Promenade liegende Fuß- und Radweg stellt eine ideale Möglichkeit dar, verschiedene Ziele innerhalb des Stadtgebiets schnell und qualitativ zu erreichen. Weitere relevante Freiraumstrukturen in Nachbarschaft zum Plangebiet sind der südlich gelegene „Schlosspark“ sowie das durch den Schlosspark und die Coesfelder Innenstadt führende Gewässer „Berke!“.



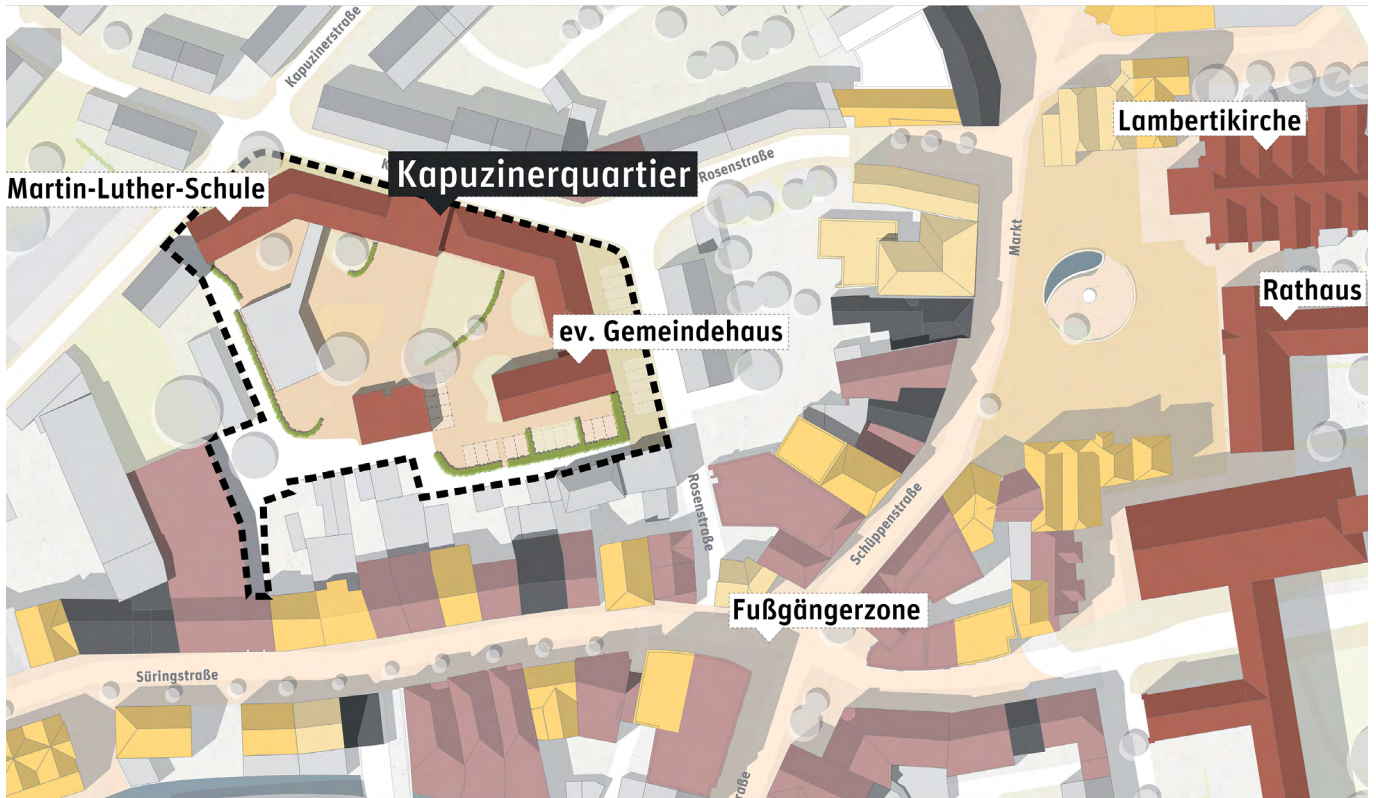
Mobilität

Ähnlich positiv, wie die Einbindung in das Freiraumnetz, stellt sich auch die Mobilitätsinfrastruktur in der Umgebung des Kapuzinerquartiers dar. So befinden sich mit den nördlich des Plangebiets gelegenen Straßen „Kapuzinerstraße“ und „Basteiring“ zentrale Verkehrsadern der Innenstadt in direkter Nachbarschaft zum Quartier. Diese sind trotz ihrer erschließenden Funktion nicht als belastend zu bewerten. Ausgestaltet als Tempo-30-Zone und aufgrund ihres Nebenstraßencharakters geht von ihnen keine erhöhte Lärmbelastung aus. Auch die Parksituation im Umkreis des Plangebiets stellt sich insgesamt positiv dar. So befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Kapuzinerquartier zahlreiche Parkmöglichkeiten. Hierzu gehört einerseits das südlich des Quartiers gelegene zentrale Innenstadtparkhaus, aber auch mehrere oberirdische Parkmöglichkeiten im Norden des Gebiets.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere im Umkreis befindliche Bushaltestellen sowie den westlich des Quartiers verorteten Hauptbahnhof abgedeckt. Die Bushaltestellen befinden sich alle in einem Umkreis von etwa 250 m und machen auch die umliegenden Stadtteile Coesfelds gut erreichbar. Der etwa 500 m entfernte Bahnhof bindet darüber hinaus überregionale Ziele wie etwa das Ruhrgebiet oder Münster in etwa einer Stunde Fahrzeit an das Plangebiet an.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen im Umfeld des Kapuzinerquartiers wurden bereits im Abschnitt der Freiraumstrukturen näher beleuchtet. Erwähnenswert ist, dass im derzeit in Aufstellung befindlichen „Masterplan Mobilität“ eine Auseinandersetzung mit der Coesfelder Fuß- und Radwegeinfrastruktur stattfindet und diese demnach in den nächsten Jahren verstärkt weiterentwickelt werden soll.

- Hauptstraße
- Nebenstraße
- Fuß-/Radweg
- Bahnverbindung



- Gemeinbedarf
- Einzelhandel
- Dienstl./Gewerbe
- Gastronomie
- Leerstand
- Wohnen

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets entspricht der innerstädtischen Lage des Kapuzinerquartiers. So sind neben Wohnfunktionen, die sich insbesondere nördlich und westlich des Quartiers befinden, vor allem innenstadttypische Nutzungen in der Nähe des Plangebiets angesiedelt. Hierzu gehören die bereits beschriebenen Einzelhandelsfunktionen in der Süringstraße, aber auch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, die sich über den gesamten inneren Innenstadtbereich erstrecken. Mit der östlich gelegenen

Lambertikirche, dem Rathaus sowie diversen Schulstandorten befinden sich zudem auch zentrale öffentliche Einrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Die Leerstandsituation in der Coesfelder Innenstadt ist als weitgehend unproblematisch zu beschreiben. Es sind vereinzelt Leerstände erkennbar, wie etwa direkt südlich des Plangebiets in der Süringstraße. Grundsätzlich verfügt das Innenstadtgebiet jedoch über eine hochwertige und intakte Nutzungsinfrastruktur.



Ziel der Planungswerkstätten

Mit der Aufgabe der heutigen Nutzungen wird eine zusammenhängende, zentral gelegene und gut erschlossene Fläche für die städtebauliche Entwicklung der Coesfelder Innenstadt frei, von der wichtige Impulse auf die Nachbarschaft ausgehen können. In den drei Planungswerkstätten sollte der inhaltliche Rahmen für das sich anschließende Qualifizierungsverfahren abgesteckt werden. Insbesondere galt es, die unterschiedlichen Betroffenheiten und Perspektiven zu diskutieren, um allen Meinungen, Ideen und Wünschen gerecht werden und diese in das Verfahren einfließen lassen zu können.

Das sehr breite Spektrum der zu diskutierenden Inhalte reichte von zukünftigen Nutzungsperspektiven, der Einbindung in das Gesamtgefüge, zentralen (Wege-)Verbindungen, Erschließungsoptionen, der Freiraumgestaltung bis hin zu baulich-architektonischen Rahmenbedingungen. Die Folge von drei Planungswerkstätten bot die Möglichkeit, auf individuelle Erwartungen und Interessen zu reagieren, Schwerpunkte und Konflikte zu erkennen, und einen städtebaulichen Rahmen für die Quartiersentwicklung einzugrenzen.



1. Planungswerkstatt

Planungswerkstätten

Ablauf

Der Dialog bestand aus drei separaten Planungswerkstätten zwischen Oktober und Dezember 2021, die inhaltlich eng aufeinander aufbauten. Die Teilnehmerzahl schwankte zwischen 30 und 40 Personen, die sich aus geladenen Eigentümer:innen, Interessensvertreter:innen, interessierten Bürger:innen sowie Vertreter:innen der Evangelischen Kirchengemeinde und der Stadtverwaltung zusammensetzte. Die Diskussionen förderten ein weites Interessensfeld zutage und ermöglichten einen guten Eindruck, wie sich das Quartier aus Sicht der Teilnehmenden zukünftig weiterentwickeln könnte. Die aufeinander aufbauenden Inhalte haben es ermöglicht, eine Vielzahl von Vorstellungen und Ideen zu einem weitgehend konsensfähigen Profil des künftigen Kapuzinerquartiers zu verdichten.

Planungswerkstatt 1:

Erwartungen

30. Oktober 2021

Planungswerkstatt 2:

Entwicklungsziele

17. November 2021

Planungswerkstatt 3:

Leitbild

15. Dezember 2021

1. Planungswerkstatt: Erwartungen

Ablauf. Die erste Planungswerkstatt fand am 30. Oktober 2021 von 10:30 bis 14:00 Uhr statt. Sie diente der allgemeinen Einführung in die Planungsaufgabe sowie der Erkundung erster Nutzungsideen und besonders relevanter Planungsinhalte. Der Verlauf wurde weitestgehend offengehalten, um zunächst einen möglichst umfassenden Eindruck zu erhalten, wo Stärken und Schwächen, aber auch Chancen und Herausforderungen des Kapuzinerquartiers liegen.

Nach einer einleitenden Präsentation, die einen Überblick über das Kapuzinerquartier und seine Vergangenheit bot, wurde der Planungsbereich durch Ortsbegehungen näher erkundet. Die gemeinsame Begehung vermittelte allen Beteiligten unmittelbare Eindrücke und regte bereits in diesem frühen Stadium zu Fragen, Anregungen und Ideen an. Im Anschluss an die Ortsbegehung wurden für die anschließende Diskussion zwei Kleingruppen gebildet. In diesen Gruppen wurden dann Themen wie mögliche Nutzungen, wichtige Wegeverbindungen, Mobilitätsaspekte oder auch ökologische Fragen diskutiert. Alle Anregungen wurden festgehalten und anschließend im Plenum vorgestellt. Ergänzend wurden im Foyer mehrere Stellwände mit Meinungsabfragen (Spektrum der Möglichkeiten) vorbereitet, die ein erstes Meinungsbild über die Interessen und Themenschwerpunkte vermitteln konnten.

Ergebnisse 1. Planungswerkstatt. Die Ergebnisse der „Spektren der Möglichkeiten“ geben einen ersten Eindruck zu den Themen der Nutzungsausrichtung, der Architektur sowie den Umgang mit Stellplätzen. Die nachfolgenden Grafiken zeigen, dass bei einigen Fragen eine eindeutige Tendenz bei den Befragten zu erkennen ist. Andere Fragestellungen hingegen zeigen ein breit gestreutes Meinungsbild. Neben den konkreten Anregungen der Kleingruppenarbeit ermöglichen die Spektren in einem frühen Stadium einen ersten Eindruck, wie einzelne Themen bewertet werden. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Bewertung der Teilnehmenden mit grafischer und numerischer Auswertung.

Die in den Kleingruppen eingebrachten Ideen und Anregungen werden im Folgenden dargestellt.

Nutzungen: Die Teilnehmenden beider Kleingruppen haben sich übereinstimmend für gemischte Nutzungen im Kapuzinerquartier ausgesprochen. Gewünscht wird eine attraktive Mischung aus Wohnraum sowie sozialen und kulturellen Nutzungen. Es wurde betont, dass eine Verbindung von sozialen, kulturellen oder auch schulischen Nutzungen an die Vergangenheit des Standortes erinnern und die Tradition des Quartiers fortschreiben können. Als mögliche Optionen wurden Räumlichkeiten für Vereine, Schulen, Verbände, die VHS, die Musikschule oder Kleinkunst genannt. Die Ansiedlung gastronomischer Angebote, beispielsweise in sozialer Trägerschaft oder als in-

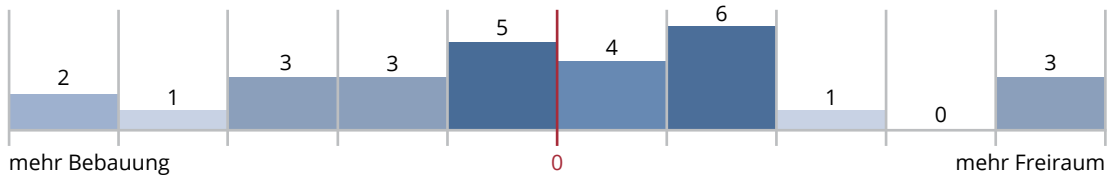
klusive Einrichtung, wurde ebenfalls vorgeschlagen.

Die Schaffung von vielfältigem Wohnraum wurde als zentrales Ziel hervorgehoben, um ein alters- und sozialgemischtes Quartier zu schaffen. Neben bezahlbarem Wohnraum wurden Mehrgenerationenwohnprojekte sowie der Wunsch nach gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten genannt. Dem nachbarschaftlichen Miteinander und der Begegnung im Quartier wurde insgesamt eine große Bedeutung zugesprochen.

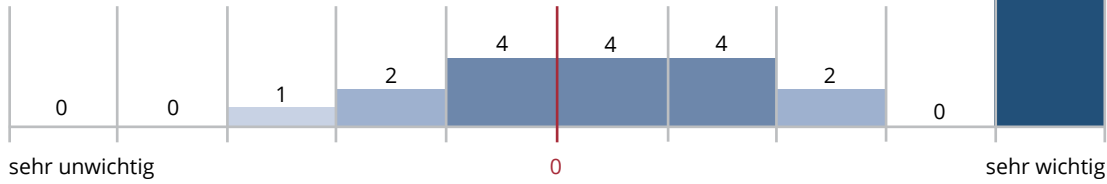
Ergänzende Anregungen zielten auf die Schaffung von Service- und Pflegeeinrichtungen oder ein integratives Hostel, einem Kulturcafé, Kleinkunst, einem Servicepoint oder Räumlichkeiten für nahegelegene Kultur- und Bildungseinrichtungen. Einigkeit bestand insgesamt darüber, dass das Kapuzinerquartier trotz der zentralen Lage kein Einzelhandelschwerpunkt werden sollte.

Architektur/Städtebau: Städtebauliche und architektonische Themen wurden bei der ersten Planungswerkstatt lediglich am Rand besprochen. Es wurde angeregt, den Erhalt von Bestandsgebäuden zu erwägen, um die Potentiale der vorhandenen Bauten zu nutzen. Hinsichtlich des städtebaulichen Maßstabs wurde eine ortstypische Bauweise thematisiert, die sich durchaus in zeitgenössischer Architektur präsentieren können, aber Bezüge zu den charakteristischen Gebäudetypologien der Innenstadt herstellen sollte. Unmaßstäbliche „Klötze“ wurden von den Teilnehmenden abgelehnt. Zusätzlich bestand

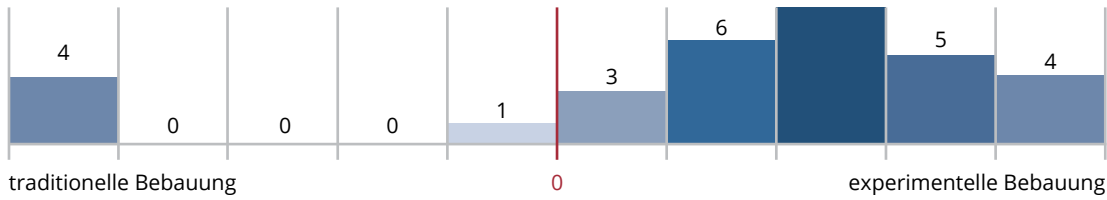
Wo sollte aus Ihrer Sicht der **planerische Schwerpunkt** gesetzt werden?



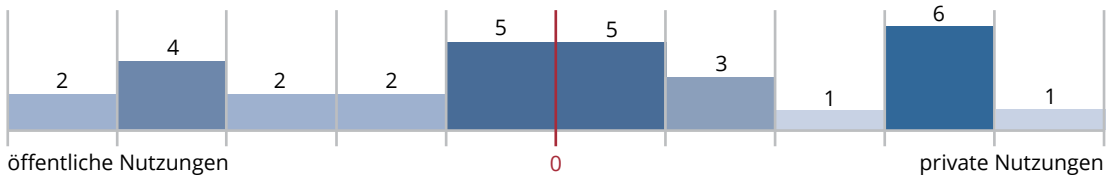
Wie wichtig ist Ihnen die Schaffung von **neuem Wohnraum** im Bereich des Kapuzinerquartiers?



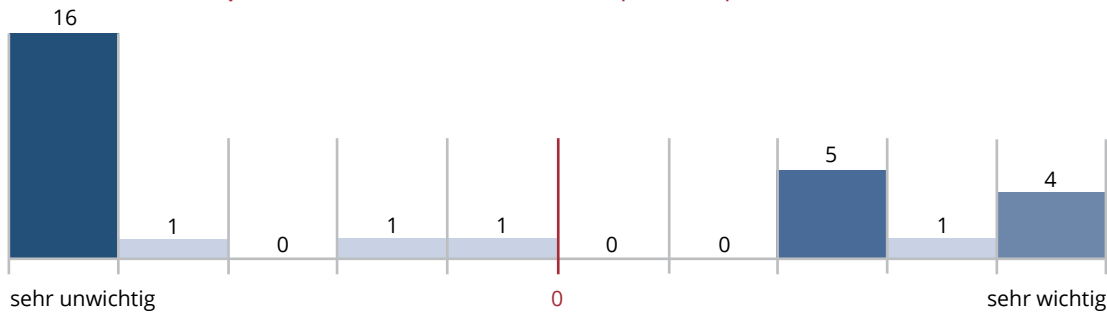
Welchen **Charakter** sollte die Bebauung des Kapuzinerquartiers aus Ihrer Sicht aufweisen?



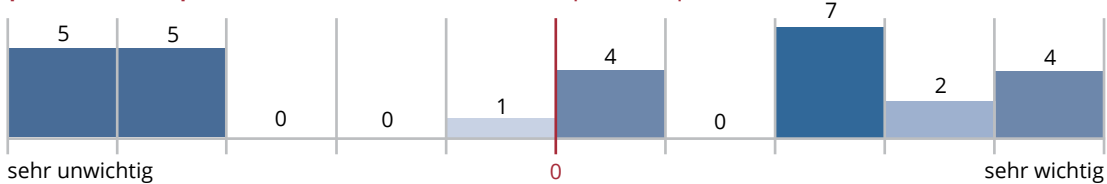
Wo sollte aus Ihrer Sicht der **planerische Schwerpunkt** gesetzt werden?



Wie wichtig ist Ihnen die Bereitstellung von **öffentlichen Stellplatzflächen** im Bereich des Kapuzinerquartiers?



Wie wichtig ist Ihnen die Bereitstellung von **privaten Stellplatzflächen** im Bereich des Kapuzinerquartiers?



der Wunsch nach ökologischen Bauweisen mit Fassaden- und Dachbegrünung, um dem Klimawandel Rechnung zu tragen.

Um das neue Kapuzinerquartier bestmöglich zu integrieren, wurde angeregt, die Umgebung miteinzubeziehen, z. B. Kapuzinerstraße und der Süringstraße. Die Planung sollte weiterentwickelt und auf die angrenzenden Bereiche ausgedehnt werden.

Mobilität und Erschließung: Den zentralen Diskussionspunkt in diesem Themenfeld bildete das Thema Stellplätze. Neben den notwendigen Stellplätzen für die neuen Nutzungen wurde auch über die südlich an das Gebiet angrenzenden Stellplätze und Garagen diskutiert. Weitgehende Einigkeit bestand darüber, dass die heutige Situation schwerlich einen positiven Beitrag zur Adressbildung im Kapuzinerquartier leisten könne. Die wichtige Nahtstelle zwischen dem Baugrundstück und dem Bestand müsse aufgewertet werden, so die These. Als Chance solle die Verlagerung der zu den Grundstücken an der Süringstraße gehörenden Stellplätze in eine neue Tiefgarage geprüft werden.

Strittig war zunächst, ob das Kapuzinerquartier öffentlichen Parkraum für Besucher der Innenstadt vorhalten soll. In diesem Zusammenhang wurde auch vorgeschlagen, eine unterirdische Verbindung der Tiefgarage mit der Marktgarage in Erwägung zu ziehen. Schließlich wurde angeregt, die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Car-Sharing-Angebote zu reduzieren.

Als wichtige fußläufige Verbindung, die auch im neuen Kapuzinerquartier bestehen bleiben sollte, wurde der Durchgang zur Süringstraße in Verlängerung in Richtung Wall thematisiert. Die Teilnehmenden forderten eine attraktive Gestaltung dieser Achse, die einen Mehrwert für den Fuß- und Radverkehr erzeugen würde. Zusätzlich wurde auf die angrenzenden Straßenzüge hingewiesen, die gegenwärtig schmale Gehwegbreiten aufweisen, die den Komfort und die Barrierefreiheit einschränken würden. Um die Erreichbarkeit eines neuen Quartiers für alle Nutzergruppen zu gewährleisten, sollten nach Meinung der Teilnehmenden auch die zum Quartier führenden Straßen aufgewertet werden.

Freiraum/Klima/Ökologie: Im Bewusstsein der urbanen Dichte haben die Teilnehmenden Anregungen und Wünsche zur Gestaltung der Freiräume formuliert. Gewünscht wurden ein großzügiger Innenhof, eine möglichst geringe Versiegelung der Freiräume und der Erhalt vorhandener Bäume. Der Freiraum solle als Sozialraum Begegnungen der Nachbarschaft ermöglichen.

Das von Norden nach Süden abfallende Gelände wurde als Chance gesehen, die öffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Räume zu zonieren, um gute Möglichkeiten zur Nutzung und Aneignung zu schaffen. Zudem wurde auf die Entwässerung der Fläche hingewiesen. In der Vergangenheit seien mehrfach Entwässerungsprobleme bei Starkregenereignissen aufgetreten, die bei Neuplanungen frühzeitig berücksichtigt werden sollten.



2. Planungswerkstatt: Entwicklungsziele

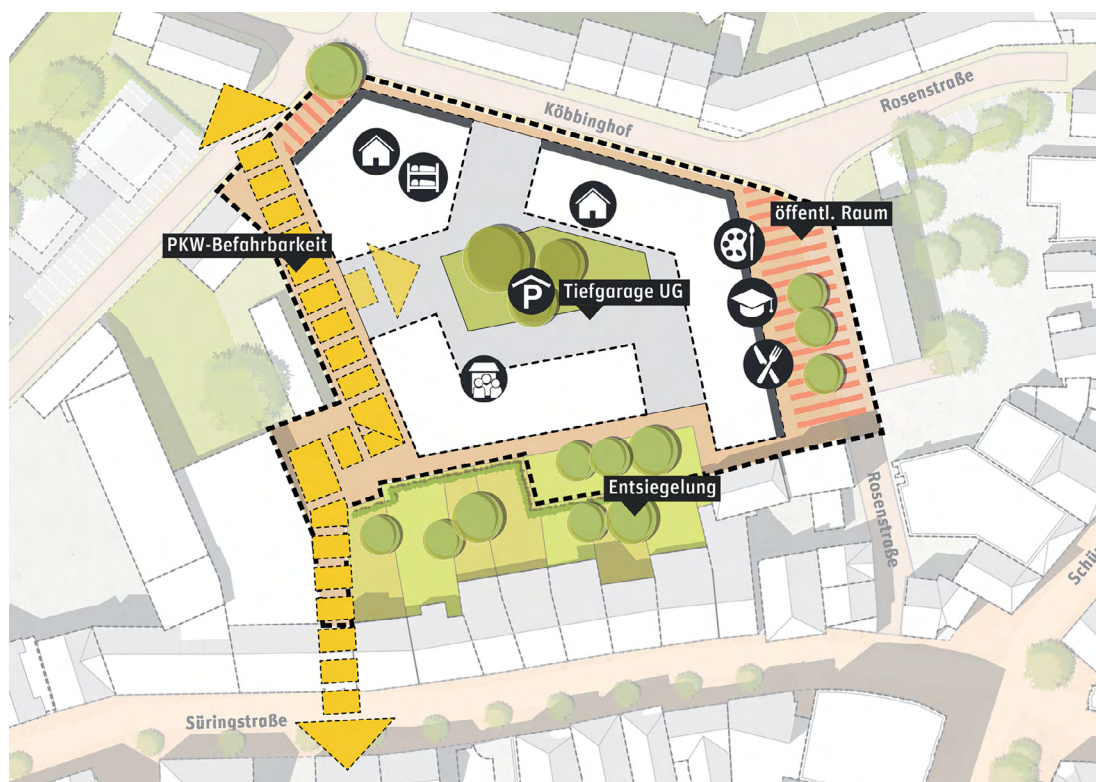
Ablauf. Die zweite Planungswerkstatt fand am 17. November 2021 von 18:00 bis 20:30 Uhr statt. Die Veranstaltung war der Vertiefung der Überlegungen und Diskussionen der ersten Planungswerkstatt gewidmet. Als Gesprächsgrundlage dienten drei alternativen Szenarien, die aus den Ergebnissen der ersten Planungswerkstatt abgeleitet wurden.

Nach einem Rückblick auf die erste Planungswerkstatt wurden das weitere Vorgehen erläutert und die drei Planungsszenarien vorgestellt. Anschließend leitete Profes-

sor Pesch mit einem Input-Vortrag über innerstädtische Wohnbauprojekte in die Kleingruppenarbeit über. Die Teilnehmenden arbeiteten wiederum in Kleingruppen, um die erarbeiteten Szenarien gründlicher diskutieren zu können. Die Anregungen wurden erneut auf Karteikarten festgehalten und im Anschluss im Plenum vorgestellt. Folgende drei Entwicklungsszenarien wurden dabei zur Diskussion gestellt:

Szenario A. Die Baukörper orientieren sich in Richtung Rosenstraße an der heutigen Bebauung und damit an der Lage des historischen Klosters. Diese Lösung könnte mithin auch bei einem Erhalt der Gemeindegebäu-

2. Planungswerkstatt



Szenario A

- Fuß-/Fahradwegeverbindung
- Wohnen
- gemeins. Wohnen
- Übernachtungsmöglichkeit
- kulturelle Nutzung
- Bildungseinrichtung
- Gastronomie
- PKW-Befahrbarkeit
- öffentlicher Raum
- Parken/TG



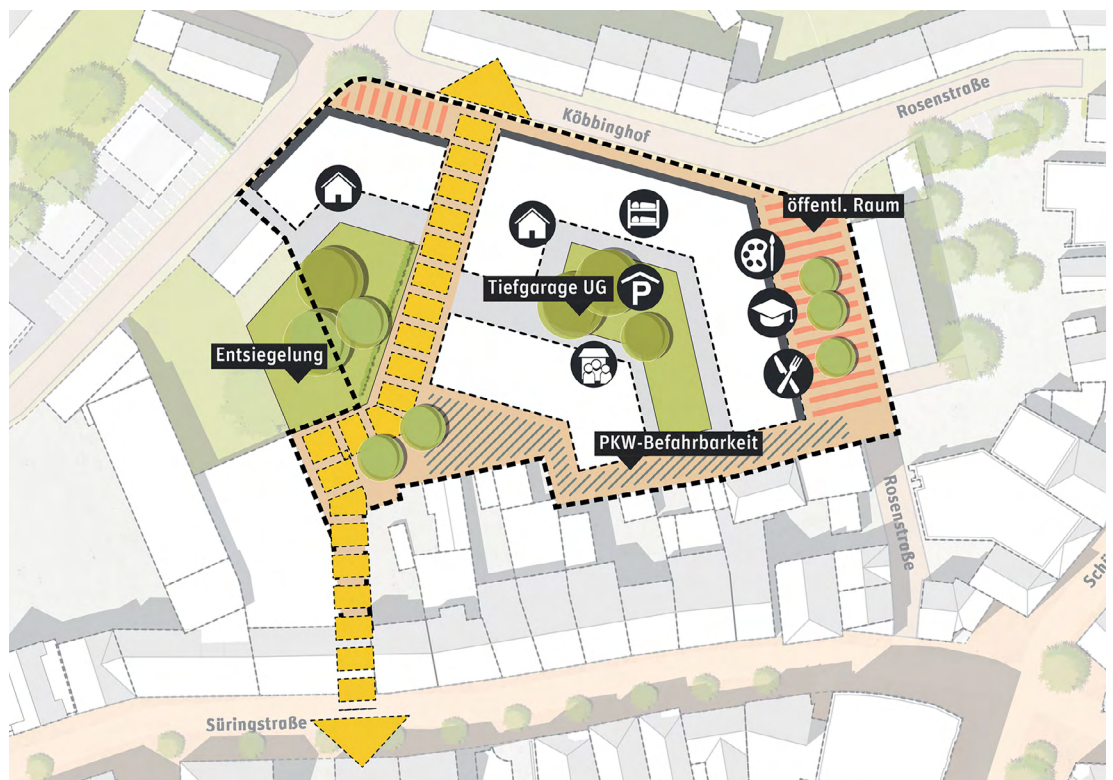
de funktionieren. Der Winkelbau an Rosenstraße und Köbbinghof wird ergänzt um ein Punkthaus an der Kapuzinerstraße sowie einen Gebäuderiegel im rückwärtigen Bereich. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht eine großzügige Wegeverbindung zwischen Süringstraße und Kapuzinerstraße, entsprechend der heutigen Wegeführung. Im Bereich der Rosenstraße spannt sich als attraktiver öffentlicher Raum der „Rosen-Platz“ auf. Notwendige Stellplätze werden in einer neuen Tiefgarage unterhalb des Quartiers untergebracht. Die Garage bietet die Möglichkeit, die südlich gelegenen privaten Garagen und Stellplätze zu integrieren. Die durch die Verlagerung freierwerdende Grundstücksflächen

könnten dann entsiegelt werden können. Die Stellung der neuen Baukörper bildet einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof für die angrenzenden (Wohn-) Nutzungen. Öffentliche Aktivitäten orientieren sich zum neuen „Rosen-Platz“, der Raum für gastronomische oder soziale und kulturelle Nutzungen schafft.

Szenario B. In dieser Variante wird die Lage des historischen Klosters ebenfalls aufgegriffen. Die Stellung der Baukörper rahmt auch hier den sog. „Rosen-Platz“, betont aber zugleich eine Zweiteilung des Quartiers. in einen Wohnhof und einen öffentlichen Bereich. Eine Durchwegung zwischen Süring-

Szenario B

-  Fuß-/Fahrradwegeverbindung
-  Wohnen
-  gemeins. Wohnen
-  Übernachtungsmöglichkeit
-  kulturelle Nutzung
-  Bildungseinrichtung
-  Gastronomie
-  PKW-Befahrbarkeit
-  öffentlicher Raum
-  Parken/TG

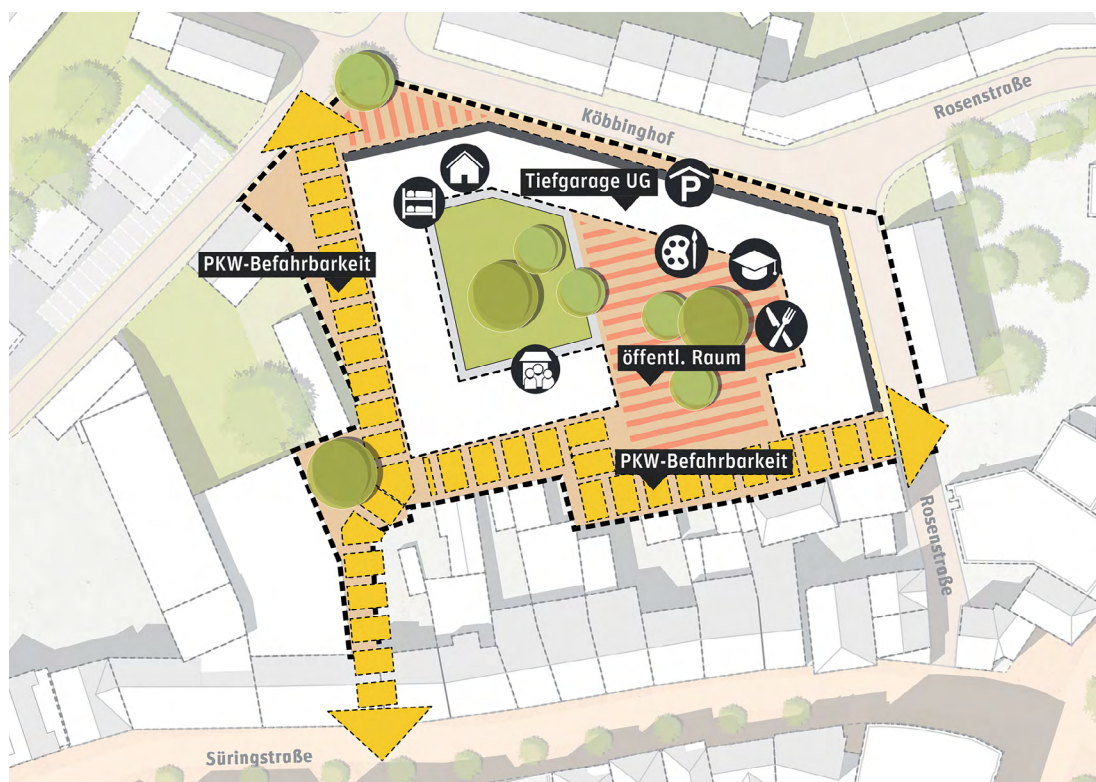


straße und Köbbinghof unterstreicht die Zweiteilung. Die östlichen Baukörper gruppieren sich um einen grünen Innenhof, der Aufenthaltsqualität bieten soll. Der westliche Baukörper führt die Bebauung entlang der Kapuzinerstraße fort und etabliert damit einen neuen Auftakt ins Quartier. Die Nutzungsverteilung ist überwiegend identisch mit Szenario A. Öffentliche Nutzungen orientieren sich in Richtung des neuen „Rosen-Platzes“, wodurch privatere Nutzungen in den übrigen Baukörpern ermöglicht werden.

Die südlich gelegenen Garagen werden erhalten. Auch die Befahrbarkeit der Ost-West-Achse wird beibehalten. Eine Wendemög-

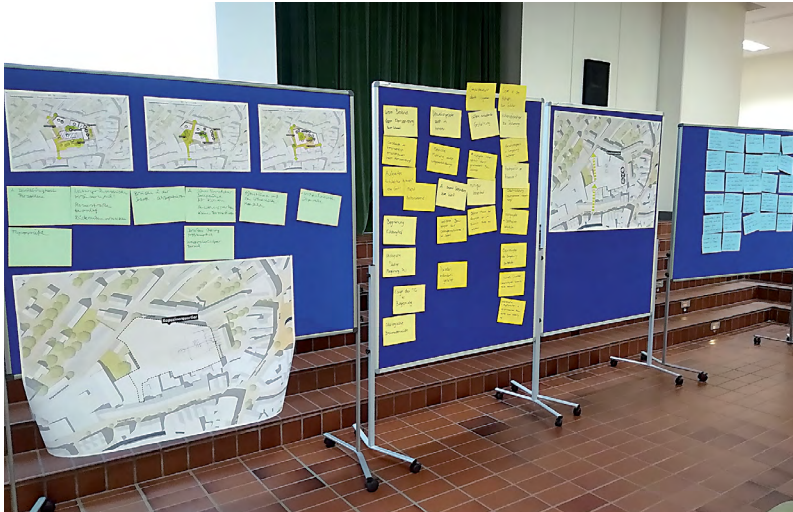
lichkeit hält den Fuß-/Radweg vom Autoverkehr frei. Die Garagen im westlichen Bereich werden entfernt, so entsteht ein großzügiger Freiraum. Eine Tiefgarage unter den östlichen Baukörpern bietet die notwendigen Stellplätze für die neuen Nutzungen sowie Ersatz für die entfallenden Stellplätze der aufgegebenen Garagen.

Szenario C. Ein umlaufender Baukörper rahmt eine weitläufige Hofanlage. In Richtung Rosenstraße entsteht eine neue Raumkante, die den vorhandenen Straßenraum betont. Die historische Flucht des Klosters wird aufgegeben, einzelne Bestandsgebäude sind in das Konzept integrierbar. Der großzügige In-



Szenario C

- Fuß-/Fahrradwegverbindung
- Wohnen
- gemeins. Wohnen
- Übernachtungsmöglichkeit
- kulturelle Nutzung
- Bildungseinrichtung
- Gastronomie
- PKW-Befahrbarkeit
- öffentlicher Raum
- Parken/TG



2. Planungswerkstatt

nenhof gliedert sich in einen Grünbereich für eine Wohngemeinschaft sowie einen öffentlich zugänglichen Hof, zu dem sich die Erdgeschossnutzungen orientieren. Der öffentliche Raum ist deutlich größer als in den beiden anderen Szenarien, er vermittelt jedoch auch eine stärker introvertierte Haltung.

Alle angrenzenden Garagen werden erhalten, weshalb die komplett umlaufende Befahrbarkeit gewährleistet bleibt. Stellplatzflächen für die neuen Nutzungen werden in einer Tiefgarage im östlichen Teil untergebracht, wo die Topografie bestmöglich ausgenutzt werden kann.

Ergebnisse 2. Planungswerkstatt. In den Ergebnissen werden die Ideen, Anregungen und Hinweise der drei Kleingruppen zusammengefasst:

Nutzungen: Das in der ersten Planungswerkstatt umrissene Nutzungsspektrum wird in der zweiten Planungswerkstatt bestätigt. Die Mischung aus neuem Wohnraum und ergänzenden sozialen oder kulturellen Einrichtungen wird favorisiert. Die Notwendigkeit einer kommerziellen gastronomischen Nutzung wurde allerdings hinterfragt. Bei der Verteilung der Nutzungen im Quartier ist eine klare Präferenz zur Konzentration der publikumsorientierten Nutzungen in Richtung Rosenstraße bzw. „Rosen-Platz“ erkennbar. Bevorzugt wird dabei eine Kombination mit einer öffentlichen Platzfläche in Richtung Rosenstraße, um den Innenhof, im Gegensatz zu Szenario C, privaten bzw. gemeinschaftlichen Nutzungen vorzubehalten.

Architektur/Städtebau: Was Stellung und Gliederung der Gebäude betrifft, wurde überwiegend Szenario A favorisiert. Neben der Schaffung des „Rosen-Platzes“ wurden ein ruhiger Innenhof und ablesbare Baukörper positiv hervorgehoben. Vereinzelt wurden auch Überlegungen zur Integration von Bestandbauten angestellt und für den Erhalt des Gemeinde- wie auch des Schulgebäudes plädiert. Hierfür wurden ökologische Gründe, aber auch architektonische Argumente geltend gemacht. Allerdings wurde auch gegen einen Bestandserhalt argumentiert, da eine Umnutzung mit erheblichem Aufwand verbunden sei und energetische Zielsetzungen nur schwer erreicht werden könnten. Mit diesen Einschränkungen könne man dem gewünschten experimentellen Charakter des Quartiers nicht gerecht werden. Ergänzend wurde die Idee eingebracht, mit den neuen Gebäuden die Form des ehemaligen Klosters aufzugreifen und neu zu interpretieren. Dabei wurde ein spielerischer Umgang mit bebauten und freien Bereichen eingebracht, die die Form des ehemaligen Klosters widerspiegeln.

Architektur: Bei der architektonischen Gestaltung herrschte weitgehend Einigkeit darüber, dass eine Orientierung am Maßstab des historischen Stadtkerns erfolgen sollte. Ein Mix unterschiedlicher Bauformen und individuell gestaltete Fassaden könnten dem Quartier einen eigenen Charakter verleihen. Die ortsübliche Kleinteiligkeit sollte in zeitgemäßer Interpretation weitergeführt werden. Eine historisierende Bebauung wurde nicht gewünscht. Auch die Ge-



2. Planungswerkstatt

schossigkeit soll sich mit mindestens drei Geschossen und einem „Spiel“ in der Höhengestaltung aus der Umgebung ableiten. Der Geländeverlauf sollte dabei berücksichtigt werden. Zur Idee eines Hochpunktes an der Rosenstraße als städtebauliche Dominante haben sich nur einige Teilnehmende geäußert. Die Dächer sollten nutzbar gestaltet werden, sodass sowohl Dachgärten, Gemeinschaftsgärten als auch Anlagen der Energiegewinnung dort untergebracht werden können.

Insgesamt sprachen sich die Teilnehmenden für eine einladende Gestaltung aus, die neben Wegeverbindungen, Lücken in der Randbebauung und gegliederten Fassaden auch die Vermeidung unattraktiver Rückseiten einschließen sollte. Zusätzlich wurde die Anregung eingebracht, die Gestaltqualität durch städtische Vorgaben zu sichern.

Mobilität/Erschließung: Die Diskussion zum Thema Mobilität und Erschließung konzentrierte sich überwiegend auf das Thema Garagen und Stellplätze. Einig war man sich darin, dass die vorhandenen Garagen und Stellplätze eine optische Beeinträchtigung darstellen. Über die Lösung des Problems konnte keine Einigkeit erzielt werden. Die gemeinsame Unterbringung der benötigten Stellplätze neuer Nutzungen sowie der entfallenden Garagenplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage unter dem Kapuzinerquartier fand zwar Zustimmung, es wurde jedoch auch betont, dass nicht sui generis von einer Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer ausgegangen werden

könne. Überlegungen zur direkten Zugänglichkeit der neuen Tiefgarage von den angrenzenden Grundstücken wurde nicht vertieft. Die Teilnehmenden waren sich einig, dass Neuplanungen Perspektiven aufzeigen müssen, jedoch eine Realisierbarkeit auch ohne den Entfall der Garagen umsetzbar sein muss.

Weitere Anregungen umfassten den barrierefreien Ausbau angrenzender Straßenräume, die Einfahrt der Tiefgarage im östlichen Bereich der Straße Köbbinghof sowie einladende Wegeverbindungen. Bei den Wegeverbindungen wurde darauf hingewiesen, dass die Ost-West-Achse analog Szenario A am ehesten dem Nutzerverhalten entspreche und daher beibehalten werden sollte. Zudem wurde explizit darauf hingewiesen, dass diese Verbindungen einladend gestaltet werden sollten, um dem Fuß- und Radverkehr kurze und attraktive Wege ins Zentrum zu sichern.

Freiraum/Klima/Ökologie: Zahlreiche Anregungen beschäftigten sich mit der Gestaltung des Freiraums sowie mit einer möglichst ökologischen Gestaltung der Bau- und Grünstrukturen. Die Schaffung des „Rosenplatzes“ wurde als sehr positiv wahrgenommen, da hier ein öffentlicher Raum entstünde, der von den neuen, angrenzenden Nutzungen bespielt werden könnte und so einen Mehrwert für das neue Quartier darstelle. Der Innenhof wurde primär als gemeinschaftlich nutzbarer privater Raum für die neuen Hausgemeinschaften verstanden. Die Nutzung der Topografie könnte zu einer



3. Planungswerkstatt

intuitiven Zonierung des Freibereichs beitragen. Die Bestandsbäume sollten erhalten werden, vor allem die Linde an der Ecke Kapuzinerstraße/Köbbinghof sowie die Kastanie im Bereich des heutigen Schulhofs. Auch bei der Realisierung einer Tiefgarage sollte darauf geachtet werden, dass ein begrünter Innenhof mit bestehenden sowie neuen Bäumen umgesetzt werden kann.

Neben der Begrünung des Innenhofes wurde der Wunsch geäußert, auch die angrenzenden Straßenräume zu begrünen und damit attraktiver zu gestalten. Auch die Begrünung und Nutzbarmachung der Hausdächer war ein wichtiges Thema, um beispielsweise Dach- und Gemeinschaftsgärten anlegen zu können.

3. Planungswerkstatt: Leitbild

Ablauf. Die dritte Planungswerkstatt fand am 15. Dezember von 18:00 bis 20:00 Uhr statt. Ziel war eine abschließende Betrachtung der bisherigen Ergebnisse sowie die Erstellung eines gemeinsamen Leitbilds für die weitere Entwicklung des Kapuzinerquartiers. Nach einer Zusammenfassung der Ergebnisse der ersten beiden Planungswerkstätten wurden die daraus entwickelten Entwürfe vorgestellt. Sie dienten lediglich zur Visualisierung und besseren Anschaulichkeit der bisherigen Ideen, ohne jedoch die spätere architektonische Ausgestaltung vorwegzunehmen. Aufbauend auf diesen Darstellungen wurden im Plenum Hinweise, Ideen und Anregungen gesammelt, die auf

Stellwänden thematisch sortiert festgehalten wurden.

Nach der Diskussion wurde ein „Walking Scale“ durchgeführt. In Anlehnung an das „Spektrum der Möglichkeiten“ in den ersten Planungswerkstätten wurden Fragen zu Wegeverbindungen, Architektursprache und Nutzungsmischung formuliert, zu denen sich die Teilnehmenden auf einer Skala positionieren sollten. Dazu wurde in einem Bereich des Saals eine Skala abmarkiert, um das Stimmungsbild zu veranschaulichen. Diese Methode diente der abschließenden Einordnung einzelner Themenfelder und wurde fotografisch festgehalten.

Den Abschluss der dritten Planungswerkstatt bildete eine kurze von Professor Pesch moderierte Abschlusskonferenz.

Zielszenario. Die folgenden Entwicklungsperspektiven wurden, abgeleitet aus den zwei vorangegangenen Planungswerkstätten, als Diskussionsgrundlage vorbereitet:

Die Diskussion in der zweiten Planungswerkstatt wurde in ein „Zielszenario“ überführt, das die favorisierten Elemente der drei Alternativen kombiniert und in Teilen konkretisiert. Die größte Schnittmenge bestand bei der zweiten Planungswerkstatt mit dem Szenario A. Demnach greift das Zielszenario die Gebäudestellung und städtebauliche Figur dieses Szenarios auf und modifiziert es lediglich im Bereich der Straße Köbbinghof, indem die Fassaden in die-



Zielszenario

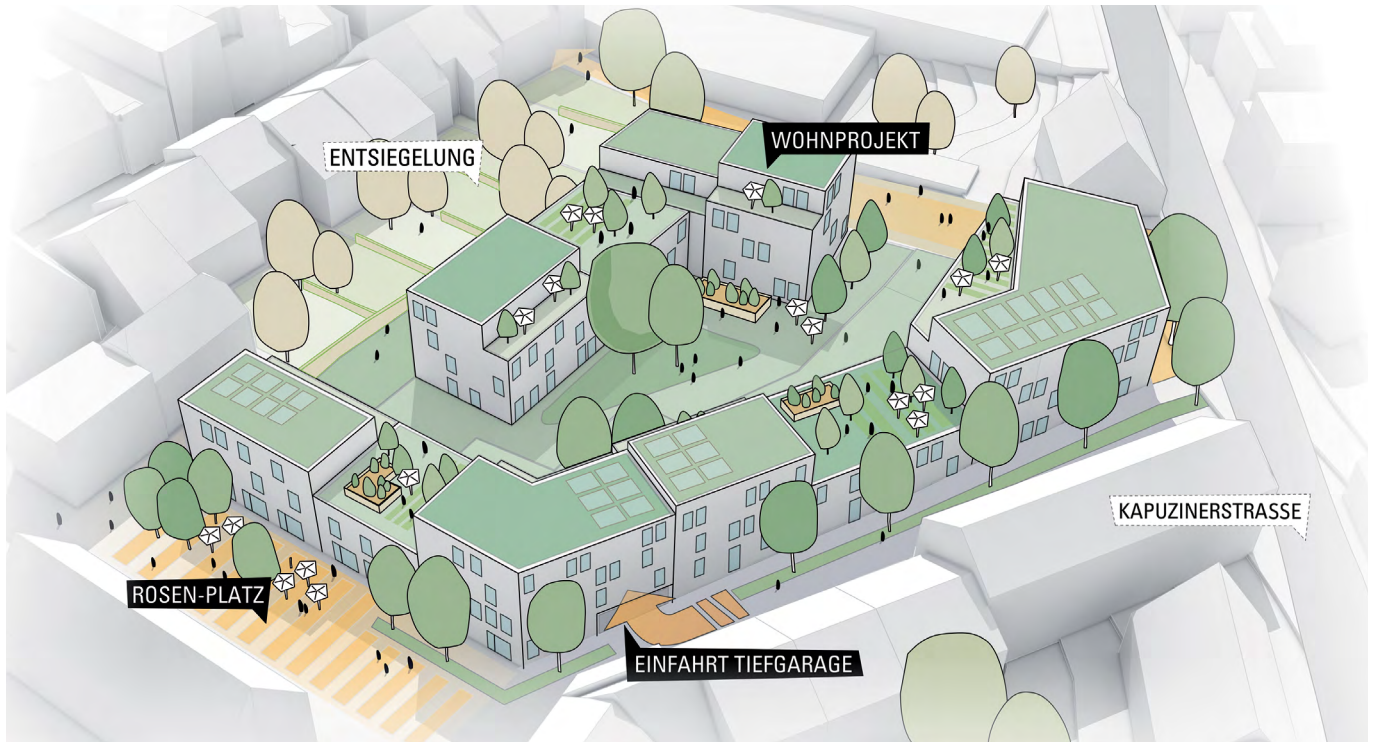
- Fuß-/Fahrradwegverbindung
- Wohnen
- gemeins. Wohnen
- Übernachtungsmöglichkeit
- kulturelle Nutzung
- Bildungseinrichtung
- Gastronomie
- PKW-Befahrbarkeit
- öffentlicher Raum
- Parken/TG

sem Bereich geschlossen werden, um einen ruhigen und abgeschirmten Innenhof zu schaffen. Der Erhalt des Bestands wird im Zielszenario nicht dargestellt, da der Erhalt und die Integration der Gebäude mit dem Zielszenario in zu großer Konkurrenz stehen.

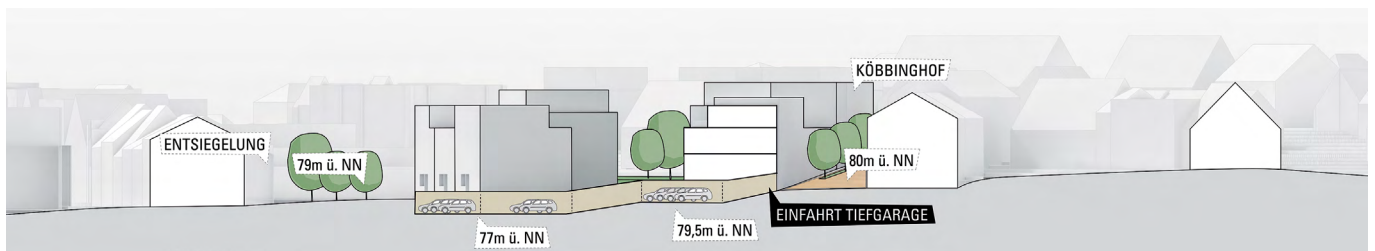
Die Gebäudestellung ermöglicht eine großzügige Verbindungsachse zwischen der Süring- und der Kapuzinerstraße, um die gewünschte Verbindung für den Fuß- und Radverkehr in Richtung Wall beizubehalten. Zusätzlich führt eine attraktive Verbindung

über den neuen „Rosen-Platz“, der als attraktiver öffentlicher Raum ausgebaut und begrünt wird. Angrenzende öffentlichkeitswirksame Nutzungen können diesen beleben und so eine attraktive Verbindung Richtung Fußgängerzone schaffen.

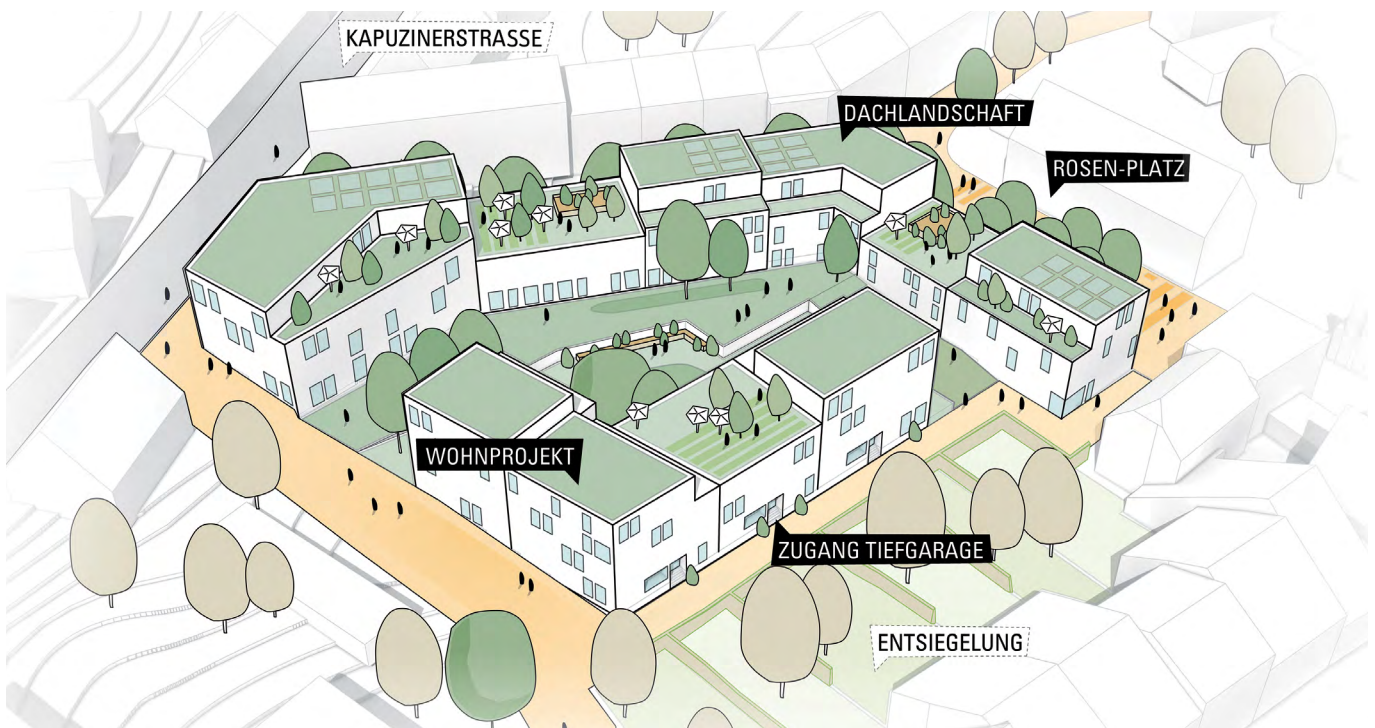
Die Anregungen zur Architektur und zu den Baustrukturen wurden in kleinteilig untergliederten Baukörpern umgesetzt. Entsprechend strukturierte Fassaden und eine lebendige Dachlandschaft greifen die Strukturen der Umgebung auf und interpretieren sie in angemessener Form. Die Dächer er-



Isometrische Darstellung des Zielszenarios aus nordöstlicher Perspektive.
Mögliche Quartiersentwicklung mit kleinteilig ausgestalteten Baukörpern und Fassaden, einer lebendigen, grünen Dachlandschaft und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Systemschnitt. Intelligente Nutzung der Hanglage des Quartiers für die Tiefgaragenlösung



Isometrische Darstellung des Zielszenarios aus südwestlicher Perspektive.
Grüne Innenhofgestaltung und möglicher südlicher Tiefgaragenzugang als Ersatz für Garagenhöfe

möglichen vielfältige Nutzungen für energetische Anlagen, wie Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung oder nutzbare Dachgärten. So wird trotz der städtischen Dichte ein durchgrüntes Quartier mit lebendigen Freiräumen möglich.

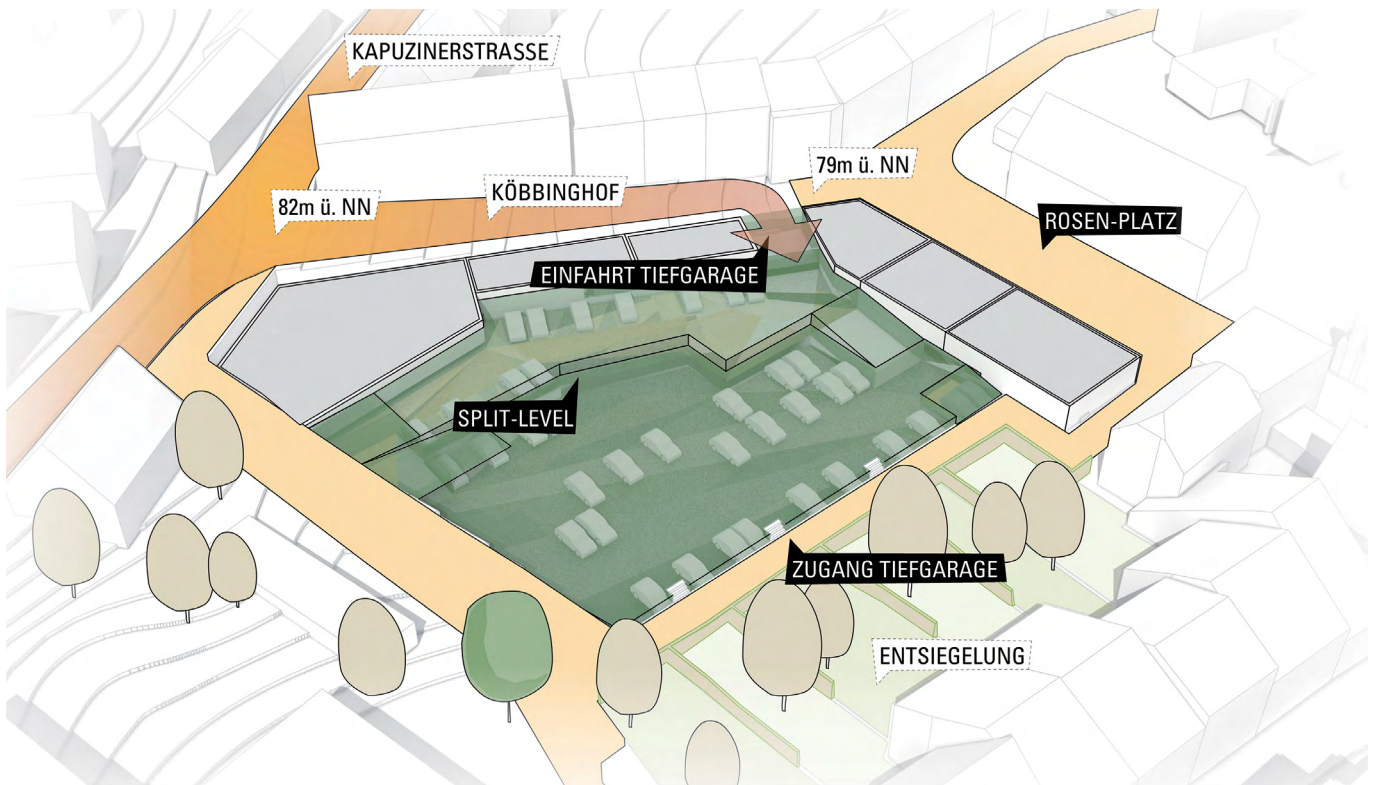
Die dargestellte Variante sieht im südlichen Bereich einen Entfall der angrenzenden Garagen und die Entsiegelung dieser Grundstücke vor. Zwar wäre eine Erreichbarkeit unter Beibehaltung der Garagen auch weiterhin möglich, jedoch sollte langfristig die Unterbringung dieser Stellplätze in der geplanten Tiefgarage vorgesehen werden. Nach einer ersten technischen Prüfung könnte die Tiefgarage im östlichen Bereich von der Straße Köbbinghof erschlossen werden. Auf zwei Höhenniveaus können ausreichend Stellplatzflächen unter dem Innenhof sowie dem im Inneren liegenden Baukörper untergebracht werden. Eine direkte Zugänglichkeit aus Richtung Süden ist gewährleistet, um die geplanten Stellplätze auch von den Grundstücken an der Süringstraße direkt zu erreichen. Das Split-Level der Tiefgarage spiegelt sich auch in der Innenhofgestaltung wider und zioniert so den Freibereich auf zwei Ebenen. Diese Gestaltung ermöglicht eine Gliederung des Freiraums mit eindeutiger Zonierung der Nutzungsangebote.

Ergebnisse 3. Planungswerkstatt. Die Diskussion des Zielszenarios bot die Möglichkeit, die Vielzahl der vorgetragenen Ideen und Anregungen zu einem inhaltlichen Rahmenkonzept zusammenzufassen, das die

Grundlage für die Zusammenarbeit der Grundstückseigentümer und die Diskussion im Stadtrat bilden kann.

Nutzungen: Ein Nutzungsgemischtes Quartier wurde weiterhin befürwortet. Für die zukünftige Entwicklung der südlich angrenzenden Grundstücke an der Süringstraße wurde angeregt, zur Stabilisierung der Geschäftslage eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, um die Gewerbeeinheiten attraktiver zu gestalten und die Grundstücke besser nutzen zu können. Die Planung sollte flexibel auf Entwicklungen in der Umgebung reagieren können. Neben den direkt angrenzenden Grundstücken wurde die Einbeziehung der weiterführenden Kapuzinerstraße gewünscht, um den gesamten Straßenzug mit seinen angrenzenden Nutzungen attraktiver zu gestalten.

Architektur/Städtebau: Die kleinteilige Strukturierung der Baukörper wurde grundsätzlich positiv wahrgenommen. Diskutiert wurde, ob eine geschlossene Baukante an der Straße Köbbinghof sinnvoll sei. Einzelne Stimmen forderten eine stärkere Durchlässigkeit in diesem Bereich. Gegenstimmen bewerteten die Geschlossenheit jedoch ebenso positiv, da diese einen attraktiven ruhigen Innenbereich ermöglichen würde. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass die zahlreichen Ecken der Gebäude die Schaffung geeigneter Grundrisse erschweren. Durch ein Abrücken der Ecken oder Öffnungen könnten bessere Grundrisse geschaffen und mehr Strahlkraft erzeugt werden. Auch der Erhalt des Schulgebäu-



Isometrische Darstellung (transparenter Einblick) einer möglichen Tiefgaragenlösung mit „Split-Level“



Isometrische Darstellung einer möglichen Innenhofgestaltung mit darunter liegender Tiefgarage



3. Planungswerkstatt

des wurde noch einmal diskutiert, da es sich durchaus für einige der genannten Nutzungen eignen würde (z. B. als Hostel oder für studentisches Wohnen).

Bezüglich der Dachgestaltung wurde hinterfragt, ob eine Gestaltung nur mit Flachdächern angestrebt werden sollte. Die Flachdächer gehen auf Anregungen der vorangegangenen Planungswerkstätten zurück, die auf eine Begrünung und Nutzbarkeit abstellten. Ergänzend wurde die Auffassung genannt, dass eine Differenzierung der Baukörper mit Flachdächern besser umsetzbar sei.

Ein weiterer Diskussionspunkt war die gewünschte Dichte. In der Frage der Geschossigkeit wurden mindestens drei und maximal vier Geschosse gewünscht. Zudem wurde gewünscht, die Topografie bei der Ausgestaltung der Geschossigkeit zu berücksichtigen. Angeregt wurde durch das Büro Pesch und Partner zudem, eine niedrigere Bebauung am „Rosen-Platz“ umzusetzen, da der Querschnitt für hohe Gebäude nicht ausreicht und die Blickachse in Richtung der Kirche aus dem Innenhof heraus freigehalten werden könne.

Mobilität/Erschließung: Die vorgeschlagene Tiefgarage wurde als sinnvoll und notwendig erachtet. Anregungen wurden zur Lage der Einfahrt sowie zur konkreten Ausführung eingebracht. Bei der östlich gelegenen Einfahrt in der Straße Köbbinghof wurde zu-

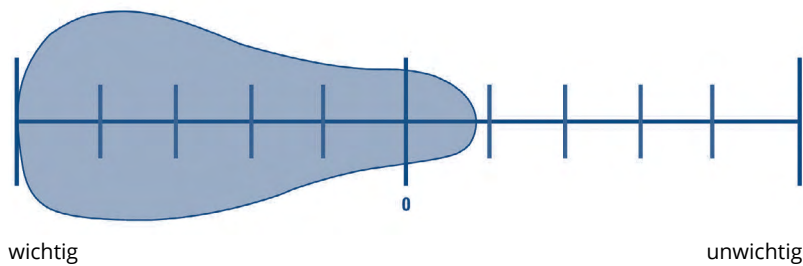
sätzlicher Verkehr befürchtet, der bei einer Einfahrt in Richtung Kapuzinerstraße früher abgefangen werden sollte. Relativiert wurde diese Befürchtung durch den Hinweis, dass die Tiefgarage nicht für die Öffentlichkeit geöffnet sei. Bei der konkreten Ausführung der Tiefgarage wurde auf die Schwierigkeiten der Geometrie und einer möglichen Realteilung verwiesen. Weiterhin wurden Ideen eingebracht das Niveau der Tiefgarage möglicherweise zu verändern, um eine direkte Zugänglichkeit aus Richtung der Gebäude Süringstraße zu ermöglichen bzw. eine ebenerdige Erschließung aus Richtung der heutigen Garagen. Die technische Realisierbarkeit müsse jedoch in weiteren Planungsschritten auf ihre Machbarkeit überprüft werden.

Neben den geplanten Stellplätzen in der Tiefgarage wurden die vorhandenen öffentlichen Stellplätze in der Rosenstraße angesprochen. Es müsse geprüft werden, inwieweit ein Ersatz notwendig sei. Hierbei könnte das in Erarbeitung befindliche Mobilitätskonzept hinzugezogen werden. Zudem ist zwischen dem Erhalt von Stellplätzen und einer Aufwertung des öffentlichen Raums abzuwägen.

Freiraum/Klima Ökologie. Bei der Freiraumgestaltung wurde die Entsiegelung der südlich angrenzenden Grundstücke hinterfragt (s. Nutzungen). Die Darstellung sollte neben einer möglichen Entsiegelung auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen.

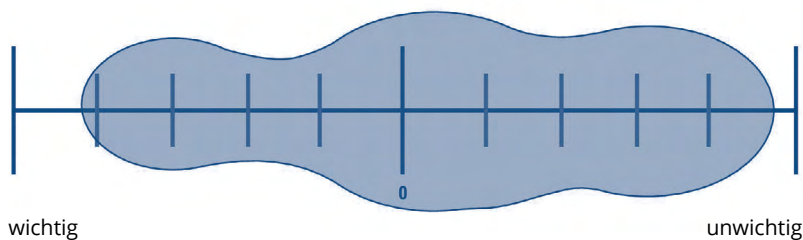


Ergebnisse Walking Scale. Im „Walking Scale“ wurde ein abschließendes Stimmungsbild zu den Themenbereichen Wegeverbindungen, Architektursprache und Nutzungsmischung in Form von vier offen formulierten Fragestellungen erhoben. Dabei zeigte sich teilweise eine eindeutige Tendenz der Befragten, in zwei der Fälle jedoch eher auch ein heterogenes und breit gestreutes Meinungsbild.



Frage 1 *Wie bewerten Sie eine Verbindung als öffentlichen Fußweg von der Kapuzinerstraße zur Süringstraße durch das Quartier (analog heutiger Führung)?*

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine Wegeverbindung durch das Quartier analog der heutigen Führung vom überwiegenden Teil der Anwesenden als wichtig empfunden wird. Fast alle Anwesenden ordneten sich auf der begehbaren und abmarkierten Skala im Bereich „Neutral“ bis „Wichtig“ ein, wobei ein deutlicher Ausschlag im Bereich „Wichtig“ festzuhalten war.



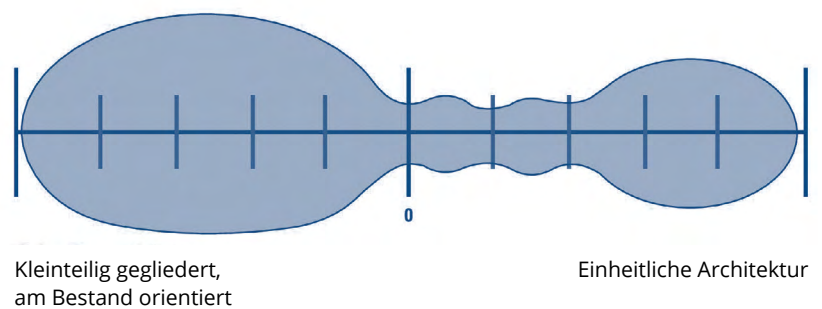
Frage 2 *Wie bewerten Sie eine Verbindung als öffentlichen Fußweg von der Kapuzinerstraße zur Süringstraße durch das Quartier (zusätzliche Verbindung zur bestehenden)?*

Als Ergebnis der Abfrage zeigte sich hier ein weitgehend homogenes Stimmungsbild bei den Anwesenden. Die meisten Teilnehmer ordneten sich im Bereich „Neutral“ ein, wobei es jeweils Ausschläge in Richtung der

Antwortmöglichkeiten „Wichtig“ und „Unwichtig“ gab. Letzterer fiel leicht stärker aus.

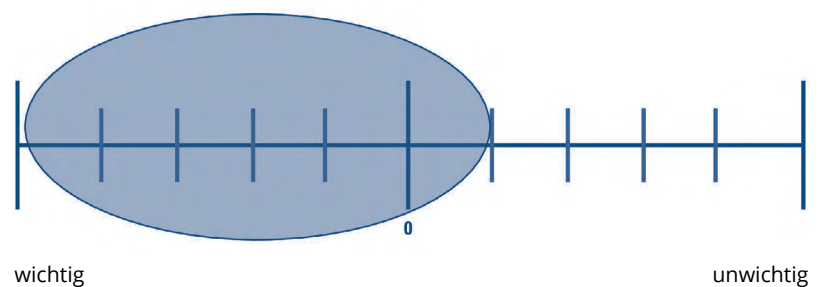
Frage 3 *Wie sollte die Architektursprache auf die Umgebung antworten?*

Diese Frage wurde besonders kontrovers diskutiert. Die Teilnehmenden ordneten sich im gesamten Bereich des Spektrums ein, wobei sich jeweils Ausschläge zu den beiden Antwortmöglichkeiten „Kleinteilig gegliedert und am Bestand orientiert“ und „Einheitliche Architektursprache“ zeigten. Insgesamt ordneten sich dabei mehr Teilnehmende im Bereich der ersten Antwortmöglichkeit ein, woraus sich trotz der Kontroverse schließen lässt, dass die Mehrheit der Anwesenden eher eine kleinteilige und am Bestand orientierte Bebauung vorzieht, anstatt eine einheitliche Architektursprache zu befürworten.



Frage 4 *Wie wichtig ist Ihnen die Mischung aus Wohnen mit sozialen oder kulturellen Nutzungen und ggf. Gastronomie/Übernachtungsangebot statt alleiniger Wohnnutzung?*

Wie bereits in den ersten beiden Planungswerkstätten zeigte sich hier ein relativ eindeutiges Bild. Ein überwiegender Anteil der Anwesenden ordnete sich auf der begehbaren Skala im Bereich „Neutral“ bis „Wichtig“ ein, was auf den Wunsch der Befragten nach einer verstärkten Mischung aus verschiedenen Nutzungen im Quartier hindeutet.





3. Planungswerkstatt

Abschlusskonferenz. Bürgermeisterin Eliza Dieckmann, Stadtbaurat Thomas Backes sowie Pfarrerin Birgit Henke-Ostermann als Vertreterin der evangelischen Kirchengemeinde blickten gemeinsam, moderiert von Herrn Prof. (em.) Dr. Franz Pesch, zurück auf die drei Planungswerkstätten.

Birgit Henke-Ostermann sieht die Beteiligung vor allem als Chance, gemeinsam etwas Gutes zu entwickeln. Die Ideen der Teilnehmenden seien sehr interessant und könnten den Prozess voranbringen. Insgesamt sei sie sehr optimistisch, dass dieser Prozess ein gelungener Auftakt für ein erfolgreiches Vorgehen sei. Sie freue über das Engagement der Teilnehmenden und sei deshalb zuversichtlich, dass sich eine gute Nachbarschaft entwickle.

Stadtbaurat Thomas Backes erinnerte in seinem Statement daran, dass es viele Bilder der Coesfelder Innenstadt gebe. Die Bilder der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger seien ihm im Laufe des Prozesses klar geworden, müssten aber nun weiter diskutiert werden. In den nächsten Schritten erfolge

die Einbindung des Rats, die Abstimmung der Grundstückseigentümer sowie die Konkretisierung des weiteren Planungsverfahrens. Zusätzlich seien technische Prüfungen notwendig, die stetige Einbindung der Nachbarschaft sowie die Verzahnung der Entwicklung mit laufenden Prozessen und Projekten, wie beispielsweise der Erstellung des Mobilitätskonzepts.

Bürgermeisterin Eliza Dieckmann hat das Verfahren der drei Planungswerkstätten als sehr positiv wahrgenommen. Sie habe so frühzeitig verschiedene Perspektiven kennengelernt und Chancen für die weitere Entwicklung erkannt. Nun komme es darauf an, den Erwartungen gerecht zu werden, um Enttäuschungen im weiteren Prozess zu vermeiden. Befürchtungen gegenüber dem Stadtrat habe sie nicht. Das hier gewonnene Stimmungsbild werde nun mit dem Stadtrat diskutiert und um deren Vorschläge, Wünsche und Anregungen ergänzt, sodass gemeinsam eine Vision entwickelt werden könne. Es würde sie begeistern, wenn die ganze Stadt hinter dem Projekt stehen könnte.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Abgeleitet aus den drei durchgeführten Planungswerkstätten lässt sich zusammenfassend ein städtebaulicher Rahmen bestimmen, der im Konsens mit allen Teilnehmenden erarbeitet wurde. Das Spektrum der über diesen Konsens hinausweisenden einzelner Ideen und Anregungen ist in den Ergebnisdarstellungen der einzelnen Werkstätten dokumentiert. Die in diesem Kapitel dargestellten Inhalte fassen die Kernaussagen zusammen und verstehen sich als Plattform für das weitere Verfahren.

Städtebauliche Einbindung

Das Kapuzinerquartier darf nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist als integraler Baustein der Innenstadtentwicklung zu bewerten. Die Betrachtung des Quartiers darf mithin nicht an der Grundstücksgrenze enden. Als Kernaussagen sind festzuhalten:

- ▶ Einordnung des Kapuzinerquartier als zukunftsorientierter Stadtbaustein, eng vernetzt mit der Coesfelder Innenstadt
- ▶ Einbeziehung nahegelegener Brachflächen in ein Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der westlichen Innenstadt
- ▶ Sicherung wichtiger Anbindungen zur Fußgängerzone, zum Marktplatz und zum Wall, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr

- ▶ Einbeziehung der direkt angrenzenden Grundstücke in die Quartiersentwicklung, insbesondere durch Nutzung der Nachverdichtungspotentiale zur Stabilisierung des Einzelhandels entlang der Süringstraße und Steigerung der Gestalt- und Freiraumqualität im rückwärtigen Bereich

Nutzungsausrichtung

Das Kapuzinerquartier ist als gemischtes Quartier mit eigenständigem, sozial orientiertem Profil zu entwickeln. Die Nutzungsausrichtung ergänzt das Innenstadtgefüge, ohne eine Konkurrenz zum zentralen Einkaufsbereich zu schaffen.

- ▶ Etablierung einer Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnen, kombiniert mit sozialen, kulturellen und Angeboten sowie einer ergänzenden (möglichst inklusiv ausgerichteten) Gastronomie
- ▶ Verzicht auf Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsstandortes in Konkurrenz zur Fußgängerzone
- ▶ Fortführung des sozialen Charakters und der Historie des Standorts in einem gemeinwesenorientierten Konzept
- ▶ Verbindung unterschiedlicher Wohnformen mit Angeboten zur Begegnung und zu einem sozialen Miteinander.

Städtebauliche Gliederung des Quartiers

Das Kapuzinerquartier erhält einen eigenständigen städtebaulichen Charakter, der behutsam Anknüpfungspunkte zur Umgebung aufgreift, sich aus maßstäblichen Gebäuden zusammenfügt und eine Kombination aus öffentlichen und privaten Räumen schafft.

- ▶ Schaffung eines kleinteilig untergliederten Quartiers als Spiegel der städtebaulichen Körnung im Stadtkern
- ▶ Aufgreifen der charakteristischen Raumkanten zur Erzeugung eines ruhigen Quartiers mit begrüntem Innenhof
- ▶ Gestaltung eines öffentlichen Platzes im Bereich der heutigen Rosenstraße als Treffpunkt für das Quartier und die Nachbarschaft.
- ▶ Belebung des Platzes durch öffentlichkeitsorientierte Angebote im Erdgeschoss
- ▶ Vermeidung von Rückseiten zur umgebenen Bestandsbebauung, Aufwertung der Nahtstelle zu den Grundstücken an der Süringstraße
- ▶ Erhaltung und Aufwertung des Fuß- und Radwegs durch das Quartier zur Stärkung der Verbindung zwischen den Wohngebieten am Wall und dem Zentrum.

Erreichbarkeit und Mobilität

Die zentrale Lage des Kapuzinerquartiers ermöglicht eine gute Erreichbarkeit, die für alle Verkehrsteilnehmer im und angrenzend an das Quartier zu sichern und auszubauen ist.

- ▶ Einbeziehung angrenzender Straßenzüge zur Verbesserung der komfortablen und barrierefreien Erreichbarkeit des Quartiers für alle Verkehrsteilnehmer
- ▶ Bereitstellung der notwendigen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage im Quartier
- ▶ Verknüpfung der Tiefgarage mit angrenzenden Bestandsgrundstücken, möglichst durch Bereitstellung von Stellplatzflächen als Ersatz vorhandener Garagen
- ▶ Vermeidung zusätzlichen Verkehrs auf umliegenden Straßen durch eine optimale Positionierung der Tiefgarageneinfahrt
- ▶ Verzicht auf die Bereitstellung ergänzender öffentlicher Stellplätze über eine Einbindung der Quartiersentwicklung in das städtische Mobilitätskonzept.

Architektur

Das Kapuzinerquartier formuliert eine eigene Architektursprache, die sich an den gesetzten Nutzungsansprüchen orientiert und einen harmonischen Übergang zum Bestand sicherstellt und Vielfalt in der Einheit garantiert.

- ▶ Fortführung der Kleinteiligkeit der Innenstadtbauwerke durch eine maßstäbliche Komposition unterschiedlicher Bauformen,

- ▶ Schaffung einer angemessenen städtebaulichen Dichte mit mindestens drei Geschossen und einem Spiel in der Höhengestaltung
- ▶ Nutzbarmachung von Dachflächen als ergänzenden Freiraum, zur Energiegewinnung sowie als Möglichkeit ergänzender Begrünung
- ▶ Aufgreifen der Kleinteiligkeit durch individuell gestaltete Fassaden
- ▶ Einhaltung zukunftsorientierter Standards und Techniken des nachhaltigen Bauens.

Freiraumgestaltung

Das Kapuzinerquartier steht für die Verbindung eines urbanen Quartiers mit attraktiven Freiräumen und einer umfangreichen Durchgrünung.

- ▶ Sicherung einer intensiven Begrünung mit einer möglichst geringen Versiegelung, Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Erhaltung der Bestandsbäume
- ▶ Schaffung eines begrüneten Innenhofs als grüne Mitte und Begegnungsort der neuen Nachbarschaft
- ▶ Nutzung der vorhandenen Topografie zur Gliederung des Quartiers und der Freiräume.

Empfehlungen zum weiteren Verfahren

Aufbauend auf den Planungswerkstätten sind Empfehlungen für die sich anschließende Vorgehensweise zu entwickeln. Es wird ein Rahmen beschrieben, der Empfehlungen zu möglichen Verfahren liefert und damit die weiteren Verfahrensschritte vorbereitet. Die Ergebnisse der Planungswerkstätten kennzeichnen den Ausgangspunkt der Diskussionen und bilden damit die Basis des vorgeschlagenen Verfahrens.

Ausgangslage. Die zu beplanenden Grundstücke setzen sich zusammen aus Grundstücken in städtischer und kirchlicher Trägerschaft. Die Stadt Coesfeld plant im Rahmen des Verfahrens voraussichtlich die Veräußerung ihrer Grundstücke. Die evangelische Kirche beabsichtigt hingegen die Übergabe ihres Grundstücks an einen Investor als Erbbauberechtigten. Bei zeitlichem Verzug besteht ergänzend die Möglichkeit eines Erbbaurechtsvertrages zwischen der evangelischen Kirchengemeinde sowie der Stadt Coesfeld. Beide Grundstückseigentümer*innen verfolgen das gemeinsame Ziel einer qualitativ hochwertigen Konzeption, die gesetzte Qualitätskriterien sicherstellt und angemessen weiterverfolgt.

Problemstellungen. Das in den Bürgerwerkstätten umrissene Nutzungskonzept deckt sich nicht mit dem Profil klassischer Bauvorhaben in der Immobilienwirtschaft. Daraus ergibt sich die Unsicherheit, ob bestimmte Merkmale des Konzeptes auf große Nachfrage und Mitwirkungsbereitschaft verschiede-

ner Akteure treffen. Diese Unsicherheit besteht vorwiegend mit Blick auf die gewünschte Nutzungsmischung, in die explizit auch inklusive Komponenten einbezogen wurden, die Nachfrage nach neuen Wohnformen, wie beispielsweise Baugemeinschaften, sowie zusätzlich die Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücke an der Süringstraße in das Gesamtkonzept. Zusätzlich bestehen Unsicherheiten bezüglich der Kompatibilität von Grundstücksverkauf und Erbbaurecht.

Strategische Optionen. Aufbauend auf diesen grundlegenden Erkenntnissen bestehen unterschiedliche strategische Ansätze, wie das Verfahren aufgebaut werden kann. Theoretisch ist die Bildung einer Entwicklungsgesellschaft zwischen der Stadt Coesfeld und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld eine Option. Wegen der erheblichen Verwaltungsaufwände und der zu erwartenden Zeitverzögerung wird dieses weder von der Stadt Coesfeld noch von der Evangelischen Kirchengemeinde gewünscht. Eine Sondierung und Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten wird empfohlen (insbesondere des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und der Städtebauförderung). Folgende Projektprofile sind im Falle des Kapuzinerquartiers denkbar:

- ▶ Entwicklung der Fläche durch einen Einzelinvestor, der die Umsetzung des Projekts im Geiste der Planungswerkstätten und zu den gewünschten Konditionen übernimmt.

- ▶ Parzellierung und Vergabe einzelner Grundstücke an Baugruppen und Investoren, die sich dem Konzept verpflichtet fühlen.
- ▶ Begleitung der Baugruppen durch eine Wohnungsbaugesellschaft als Unterstützung des Projekts durch Errichtung der Tiefgarage und optional weiterer Bausteine sowie durch Support im Verfahren.

Mögliches Vorgehen. Aufbauend auf der Darstellung der Ergebnisse der Planungsworkstätten ist durch die Eigentümer ein Eckpunktepapier zu erarbeiten. In diesem Zuge bildet die politische Einbindung einen wichtigen Baustein, um eine politisch abgestimmte Vorgehensweise zu verfolgen. Auf Basis des Eckpunktepapiers ist die Durchführung von verschiedenen Gesprächen zwischen der Stadt Coesfeld und der evangelischen Kirchengemeinde mit unterschiedlichen Akteuren vorgesehen. Denkbare Gesprächspartner umfassen beispielsweise Fachberater, soziale Träger oder mögliche Entwickler. Ziel der Abstimmungen bildet die Erkundung einer abgestimmten Strategie zur weiteren Vorgehensweise.

Aufbauend auf der abgestimmten Strategie sind die daraus resultierenden Verfahrensschritte umzusetzen. Diese umfassen beispielsweise notwendige Bauleitplanverfahren, die Durchführung einer Konzeptvergabe sowie ergänzende, individuell notwendige Verfahrensschritte.

Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Projektprofils. Übergeordnetes Ziel bei der Weiterführung des Verfahrens bildet die Sicherung des Qualitäts- und Nutzungsanspruches durch gezielte Vorgaben. Diese sind auf Basis des Eckpunktepapiers zu qualifizieren und in den Prozess einzubringen. Neben den inhaltlichen Rahmenbedingungen sind verfahrensrechtliche Eckpunkte abzustecken.

Diese beschriebenen Rahmenbedingungen bilden den Ausgangspunkt einer Konzeptvergabe, gegebenenfalls in Mischform mit Einbindung professioneller Unterstützer. Konzeptvergaben dienen der Weitergabe von Grundstücken aufgrund herausragender Konzepte. Dies ermöglicht die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität. Die Bewertung eingereicherter Konzepte kann aufgrund qualitativer Kriterien sowie ebenso in Kombination mit der Gewichtung des Preises erfolgen. Die Gewichtung der Einzelaspekte kann individuell erarbeitet werden. Gängige Kriterien umfassen beispielsweise die Nutzungsmischung, Erdgeschossnutzung, Architektur, Nachhaltigkeit, Freiraumqualität, soziale Mischung, Förderung der Nachbarschaft, Erschließung, etc. Alternative Vergabeverfahren, wie Direktvergaben oder Bieterverfahren, sind nicht geeignet, um gesetzte Qualitätsstandards festzulegen und damit ungeeignet zur Weiterentwicklung des Kapuzinerquartiers.

VERFAHRENSVORSCHLAG

- ▶ DURCHFÜHRUNG MODERATIONSVERFAHREN MIT BÜRGER:INNEN DER STADT COESFELD
- ▶ DARSTELLUNG ZUSAMMENFASSENDE ENTWICKLUNGSHINWEISE
- ▶ AUFZEIGEN VON VERFAHRENSEMPFEHLUNGEN

STRATEGIEENTWICKLUNG

- ▶ ZUSAMMENKOMMEN ALLER RELEVANTEN AKTEURE (STADT, EV. KIRCHENGEMEINDE)
- ▶ EINLADEN FACHKUNDIGER BERATER:INNEN
- ▶ EINLADEN POTENZIELLER ENTWICKLUNGSTRÄGER:INNEN
- ▶ EINLADEN DER SOZIALEN TRÄGER

KLÄRUNG (EIGENTUMS-)RECHTLICHER FRAGEN

- ▶ KRITERIEN ZUR GRUNDSTÜCKSVÄRÄUSSERUNG

ENTWICKLUNGSMODELL ERUIEREN

1. PARZELLIERUNG DER FLÄCHE UND ENTWICKLUNG DURCH MEHRERE BAUGRUPPEN

2. ENTWICKLUNG DER FLÄCHE DURCH EINEN EINZELINVESTOR

3. ÜBERNAHME DURCH z. B. EINE WOHNUNGS-BAUGESELLSCHAFT + ERGÄNZENDE BAUGRUPPEN

KONZEPTVERGABE

ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG + BEKANNTMACHUNG

MIT KONZEPT UND OHNE KAUFPREISANGEBOTE

MIT KONZEPT UND MIT KAUFPREISANGEBOTEN

AUSLOBUNG (INVESTOREN-) RPW-WETTBEWERB

ERARBEITUNG KONZEPT + (KAUFPREISANGEBOT)

KONZEPT (GEWICHTUNG 100%)

KONZEPT (GEWICHTUNG 100%)
KAUFPREIS (GEWICHTUNG 30%)

ANGEBOT + VERHANDLUNGSGESPRÄCHE

GRUNDSTÜCKSVERGABE

GRUNDSTÜCKSVERKAUF

AUSFÜHRUNGSPLANUNG + REALISIERUNG

