

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.21 Citymanagement
30.04 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs
51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege
51.25 Förderschulen
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
60.07 Bauordnung
70.01 Verkehrsanlagen
70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

23.01.2024

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

06.02.2024

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

07.02.2024

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

22.02.2024

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 150/5 „Innenstadt - Bereich Kapuzinerquartier,, – Aufstellungsbeschluss - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Innenstadtbereich westlich des Marktplatzes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung am Köbbinghof
- im Osten durch Wohnbebauung an der Rosenstraße
- im Süden und Westen durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie Garagen.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 72 (teilweise), 94, 95, 157, 160 -162, 177 (teilweise) und 172 (teilweise) und

Das eigentliche Projektgebiet (Plangebiet Konzeptvergabe) befindet sich auf den Flurstücken Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 95, 160 und 162.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/5 „Innenstadt - Bereich Kapuzinerquartier“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag Nr. 1 bzw. Anlage 1 entnommen werden.

B Planungsanlass / Zielsetzung

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich derzeit nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die nähere Umgebung). Zur Umsetzung der Ideen aus der Konzeptvergabe ist Planungsrecht zu schaffen notwendig, um das Plangebiet fortzuentwickeln und höhere bauliche Dichten im Innenstadtbereich zu realisieren.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des bei der Konzeptvergabe ausgewählten Investors nach § 34 BauGB nicht möglich ist.

Rückblick:

Im Nutzungskonzept für die Innenstadt (Vorlage 167/2018) ist der Bereich des Kapuzinerquartier als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, da sich das Quartier nicht in zentraler Lage, sondern vorwiegend in den angrenzenden äußeren Bereichen der Innenstadt befindet. Laut Nutzungskonzept und auch laut Informationsmemorandum der Konzeptvorgabe ist es nicht Ziel, Einzelhandel oder störende Nutzung mit Lärmauswirkungen neu anzusiedeln.

Im Rahmen einer Konzeptvergabe haben zwei lokale Investoren – ECO.PLAN GmbH Co KG, Coesfeld mit Henke Siassi Evers Architekten, Coesfeld und die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG mit MS PLUS Architekten, Münster – unterschiedliche Konzepte zur Weiterentwicklung des „Kapuzinerquartiers“ aufgezeigt.

- Der Entwurf der ECO Plan & Co KG mit Henke Siassi Evers sieht einen Abriss der oberirdischen Gebäudesubstanz und Neubau als straßenbegleitendes Innenhof-Ensemble vor. Neben Wohnnutzungen sind gleichzeitig wohnähnliche und weitere Nutzungen wie z.B. die Psychosomatik für Kinder, Jugendliche und Familien sowie die Mira-Lobe-Schule, ein Gemeinschaftsbereich, das Gemeindebüro der evangelischen Kirchengemeinde und eine Sozialstation vorgesehen. Der zentrale Quartiershof, der mit einer fußläufigen Durchwegung vorgesehen ist, ist unbebaut (Anlage 2).
- Der Entwurf der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld EG .mit MS Plus Architekten sieht einen teilweisen Erhalt der Gebäude mit Anbau und Ergänzungen vor, in denen neben der Wohnnutzung u.a. ein Nachbarschaftstreff mit kleinem Café mit Pflegeberatungsbüro sowie das Gemeindebüro vorgesehen sind. Prägend sind die drei Punkthäuser im Innenbereich.

Die Jury hat vorrangig den Städtebau in beiden Entwürfen bewertet und hat der Stadt und der evangelischen Gemeinde überlassen zu beurteilen, ob die Nutzungen, vor allem die Wohnen ergänzende, für die Innenstadt angemessen sind. Wie in der Vorlage 117/2023 „Kapuzinerquartier: Ergebnis der Jurysitzung und weiteres Vorgehen“ benannt und beschlossen, trat die Verwaltung zunächst in Verhandlungen mit dem Investor des 1. Ranges (ECO Plan & Co KG) der Konzeptvergabe ein, mit dem Ziel nach Klärung von Änderungsbedarfen im Planentwurf einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Auch wenn die Verhandlungen noch nicht final abgeschlossen sind, wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan aufzustellen, um Verzögerungen im Planverfahren zu vermeiden.

Weiteres Vorgehen:

Sobald Einigung mit dem Investor geschaffen und überarbeitete Entwurfsunterlagen für das Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurden, können die Rechtsinhalte des Bebauungsplans festgelegt und die weiteren formellen Schritte im Planverfahren vorbereitet werden (abschließende Festlegung des Gebietes als Allgemeines oder als Besonderes Wohngebiet nach §§ 4 oder 4a BauGB oder als Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB..

C Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Derzeit ist es vorgesehen keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.V.m. § 12 BauGB aufzustellen, sondern einen sogenannten „projektbezogenen“ Angebotsbebauungsplan, der durch Verträge, hier konkret durch den Erbpachtvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag, weitere Festlegungen und Entscheidungen sowie die Qualität des Entwurfs fixiert wird.

Die städtebauliche und architektonische Hülle des Gesamtvorhabens soll möglichst nah am positiv bewerteten Entwurf umgesetzt werden. Wie im Juryprotokoll zur Konzeptvergabe aufgeführt, sollen die im angeführten Beurteilungstext formulierten Kritikpunkte geprüfte werden. Im weiteren Verfahren ist es vorgesehen, die überarbeitete Planung aufzuzeigen.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung einer Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB von Flächen für Gemeinbedarf Zweckbedarf Schule und Kindereinrichtung in Wohnbaufläche bedarf.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan Abgrenzung Bebauungsplan
- 2 Konzept ECO.Plan aus Jurysitzung