



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 038/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

60.01.02 Bauleitplanung

60.05.01 Grundstücksmanagement

Datum:

07.03.2006

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss	16.03.2006	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.03.2006	Vorberatung
Hauptausschuss	23.03.2006	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2006	Entscheidung

Bebauungskonzept für die Johannesschule in Lette

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der städtebaulichen Qualitäten soll das Gelände der ehemaligen Johannesschule auf Grundlage der Bebauungsvariante B entwickelt werden.

Beschlussvorschlag 2 (alternativ):

Das Gelände der ehemaligen Johannesschule soll auf Grundlage der Bebauungsvariante D entwickelt werden.

Sachverhalt:

Im Jahr 2005 hat die Stadt Coesfeld das Grundstück der ehemaligen Johannesschule zum Verkauf ausgeschrieben. Aus den eingegangenen Bewerbungen hat der Rat der Stadt Coesfeld dem Bewerber Voss + Graue den Zuschlag für das Baugrundstück erteilt. Der Bewerber hat neben seinem Kaufpreisangebot der Stadt auch ein Bebauungskonzept vorgestellt, welches die Grundlage des Angebotes darstellte.

Im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung der Bewerbungen in Lette am 24.11.2005 und in einem Gespräch mit der Verwaltung hat der Heimatverein Lette nochmals darum gebeten, die vorgeschlagene Bebauungsstruktur zu überdenken, um eine andere Gestaltung des Festplatzes neben dem Heimathaus zu erhalten. Die Verwaltung hat diesen Wunsch dem Vorhabenträger gegenüber vorgebracht, der daraufhin eine Alternativplanung erstellt hat. Das vorliegende Kaufpreisangebot des Vorhabenträgers gilt für beide Konzepte, so dass an dieser Stelle lediglich die städtebaulichen Aspekte der Entscheidung zu Grunde gelegt werden können.

Im Folgenden werden die beiden Varianten kurz beschrieben und die Vor- und Nachteile dargestellt.

Bebauungsvariante B

Die Planung sieht 8 Grundstücke an 2 Stichstrassen von der Lindenstrasse und weitere 3 Grundstücke an einer weiteren Stichstraße als westliche Begrenzung des Festplatzes vor. Das

Ehrenmal wird in die Mittelachse des neuen Platzes gerückt. 3 Reihen des alten Baumbestandes an der Ostseite und die heute den Schulhof begrenzende Reihe bleiben weitgehend erhalten. Der Festplatz wird um die Teilfläche des heutigen Parkplatzbereiches (Schotterfläche) an der Westseite reduziert. Hier entsteht die neue Bebauung als Fassung der Platzfläche an der Westseite. Dafür wird die Festwiese nach Südwesten um die Tiefe des heutigen Klassentraktes der Johanneschule erweitert.

Vorteile:

- Der Festplatz wird mit einer Hauszeile an der Westseite städtebaulich sinnvoll gefasst und erhält einen vernünftigen Abschluss
- Der Festplatz erhält eine gute Dimensionierung. Er fasst das Heimathaus ein und rückt es damit in den Mittelpunkt
- Direkte Verzahnung des Festplatzes mit dem Neubaugebiet
- Die Stichstraßen und die Wege bilden ein sinnvolles Erschließungsgerüst
- Der vorhandene Baumbestand als heute prägendes Element kann überwiegend in das Konzept integriert werden. Der durch Abbruch des Schulgebäudes entstehende Veränderung des Ortsbildes fällt hierdurch nicht so gravierend aus.

Nachteile:

- Für das Baukonzept ist eine zusätzliche Stichstraße an der Bahnhofsallee erforderlich
- Der Baumbestand muss zurück geschnitten und geschützt werden
- Es entfällt ein Baugrundstück

Bebauungsvariante D

Die Planung sieht 12 Grundstücke an 2 Stichstrassen von der Lindenstrasse vor. Der Festplatz wird um die Teilfläche des heutigen Parkplatzbereiches (Schotterfläche) an der Westseite als Rasenfläche erweitert, gleichzeitig an der Nord-Ostseite um einen Bereich von ca. 12 m reduziert. Hier ist eine Reihe Parkplätze vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand wird bis auf die Linden an der Lindenstraße und einen Baum aus dem Schulhofbereich komplett entfernt. Eine umfassende Neuanpflanzung ist vorgesehen.

Das Ehrenmal wird an die Süd- Westseite des neuen Platzes gerückt. Der Platz wird durch Baumreihen an drei Seiten gefasst.

Vorteile:

- Der Festplatz kann insgesamt an die Bahnhofsallee gelegt werden und in seiner jetzigen Lage erhalten bleiben
- Hinter dem Heimathaus entsteht ein kleiner weiterer Hofraum. Wenn er vom Heimatverein gestaltet wird, kann hier ein interessanter weiterer Treffpunkt entstehen. Allerdings müsste die Rückseite des Heimathauses umgestaltet und möglichst zum Hofraum hin geöffnet werden.
- Es wird ein neues, auf die entstehende Situation und neue Nutzung angepasstes Grünkonzept realisiert, das dem Gebiet in ca. 20 Jahren ein eigenes Gesicht geben wird.
- Es kann ein Baugrundstück mehr realisiert werden

Nachteile:

- der vorhandene Baumbestand muss fast vollständig beseitigt werden
- der Festplatz erhält keine städtebauliche Schließung in süd-westlicher Richtung
- Die Dimension des Festplatzes erscheint angesichts der wenigen Nutzungstage fraglich
- Keine direkte Verzahnung des Festplatzes mit dem Neubaugebiet
- Das Konzept erfordert eine Umgestaltung des Bereiches hinter dem Heimathaus, da in diesem Bereich die fußläufige Anbindung zur Ortsmitte verläuft
- 6 von 10 Grundstücken haben die Erschließung auf der Süd-West Seite (Variante B 4 von 11)
- Das Entfernen des Baumbestandes bedeutet über Jahre einen erheblichen Eingriff in das Ortsbild. Erst ca. 15 bis 20 Jahre nach Neuanpflanzung haben die Bäume wieder

prägenden Charakter

Aufgrund der städtebaulichen Nachteile der Variante D empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Variante B. Hierbei sind insbesondere die Ausrichtung der Grundstücke sowie das Erschließungskonzept mit den Wegeverbindungen ausschlaggebend. In beiden Varianten ist die Größe des Festplatzes mit ca. 2400 bis 2500 m² identisch.

Sollte die Variante D bevorzugt werden, ist es von entscheidender Bedeutung, dass das Konzept für den Festplatz in der im Plan dargestellten Form umgesetzt wird. Dies betrifft die Umsetzung des Denkmals, insbesondere aber des Begrünungskonzeptes. Der gesamte neue Baumbestand müsste realisiert werden, um eine adäquate räumliche Fassung des Platzes zu erreichen. Dazu gehört auch die Baumreihe neben dem Heimathaus. Es ist wichtig, dass hier zusammen mit dem Hof an der Rückseite ein eigener abgegrenzter Bereich entsteht. Ob hier dann Parkplätze realisiert werden sollten, wird in Frage gestellt. Besser wäre eine gärtnerische Gestaltung (Bauern- oder Heidegarten).

Die Kosten für die Versetzung des Ehrenmals, das Herrichten des Geländes nach Abbruch des Gebäudes, das Angleichen an den vorhandenen Festplatz und, soweit dies im Rahmen der Eingriffsbilanzierung erforderlich ist, der Baumanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme trägt der Investor. Die Umgestaltung des Festplatzes, der Baumschnitt auf städtischen Flächen und die Gestaltung des Bereiches um das Heimathaus sind Sache der Stadt. Insofern sind die von der Stadt zu tragenden Kosten bei der Variante D höher anzusetzen. Eine genaue Kostenschätzung kann noch nicht gegeben werden.

Anlagen:

- Variante B
- Variante D