



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
252/2011**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

11.11.2011

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

23.11.2011

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

22.12.2011

Entscheidung

Neubebauung des Grundstücks östlich der Jakobikirche - Aufstellungsbeschluss 8.Änd. BPlan Nr. 5 Neuordnung Innenstadt

Beschlussvorschlag 1:

Der Rat schließt sich der Empfehlung der Bewertungskommission an, den Entwurf des Büros Bastian aus dem Architekten- und Investorenverfahren „Neubebauung des Grundstücks östlich der Jakobikirche“ der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu Grunde zu legen.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung folgender Verfahrensschritte beauftragt:

- Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sind zu berücksichtigen. Die B-Planänderung wird in die Prioritätenliste des FB 60 aufgenommen.
- Vorbereitung eines Kaufvertrages für die von der Stadt benötigten im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksteilflächen
- Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages, sofern weitergehende Anforderungen dort besser geregelt werden können als in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Abschluss eines Kostenübernahmevertrages für das Bebauungsplanverfahren

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Änderungsgebiet wird im Norden durch die *Ritterstraße*, im Westen durch die *Letter Straße*, im Süden durch die *Kellerstraße*, im Osten durch die Straßenbordlinie der *Beguinenstraße* umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Sachverhalt:

Als Konsequenz der Fusion der drei Kirchengemeinden St. Lamberti, St. Jakobi und Maria Frieden aufgrund sinkender Kirchenmitglieder und des demografischen Wandels wurde entschieden, dass das Pfarrhaus und das Jugendheim St. Jakobi aufgegeben werden. Der östlich gelegene Grundstücksteil mit dem Pfarrhaus und dem Pfarrheim soll einer sinnvollen und standortverträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Die Verwertung des Grundstücks ist für die Kirchengemeinde von Bedeutung, um auch langfristig die wirtschaftliche Basis dafür zu schaffen, dass die Kirche selber für kirchlich-sakrale Zwecke und als kultureller Veranstaltungsraum zur Verfügung stehen kann. Dazu hat die Kirchengemeinde in Zusammenarbeit mit dem Bischöflichen Generalvikariat 6 Architekten in einem Architekten-/Investorenverfahren aufgefordert, Nachnutzungskonzepte zu entwickeln. Die Architekturbüros Bastian, Bock.Neuhaus-Partner, Bodem, Evers, Steinberg&Koeppen (alle Coesfeld) sowie Pfeiffer-Ellermann-Preckel (Münster) hatten mit ihren Entwürfen Investoren zur Umsetzung zu binden und ein Angebot zum Erbpachtzins an die Kirchengemeinde abzugeben. Die Vermarktung des Erbbaugrundstücks mit einem jährlichen Ertrag aus dem Pachtvertrag ist zwingende Voraussetzung für die Kirchengemeinde, um den Erhalt der Jakobikirche sichern zu können.

In der Auslobung waren unverbindlich als mögliche zukünftige Nutzungen bzw. Nutzer Wohnen, Hotelenerweiterung Haselhoff und Haus Hall benannt. Auch stand offen, die vorhandene Bausubstanz ggf. zu erhalten und um zu nutzen oder die Substanz zu entfernen. Das Pfarrhaus steht anders als die Kirche selber nicht unter Denkmalschutz.

Der Stadt Coesfeld gehören im östlichen Entwicklungsgebiet entlang der Ritterstraße/Beguinenstraße Grundstückflächen (Flurstücke 165, 166, 164 tlw., insgesamt rd. 520 qm) mit 10 öffentlich gewidmeten Stellplätzen. Die weiteren im Anschluss an der Ritterstraße befindlichen 20 öffentlich nutzbaren Stellplätze befinden sich auf einem Grundstück der Kirchengemeinde. Hier besteht neben der Bebauungsplanfestsetzung lediglich ein befristet vertraglich gesichertes Nutzungsrecht zugunsten der Stadt. Solange diese Stellplätze öffentlich nutzbar bleiben, können sie nach Vertrag für die auf dem Kirchengrundstück befindliche Nutzungen künftige Nutzungen angerechnet werden. Die Investoren waren in der Auslobung daran gebunden, diese Stellplatzanzahl weiterhin öffentlich zugänglich vorzuhalten, es war aber freigestellt, ob oberirdisch (ggf. wie zzt. vorhanden) oder in einer Tiefgarage. Neben dem Entwicklungsbereich östlich der Kirche sollten auch funktional-gestalterische Möglichkeiten einer Aufwertung für das restliche Kirchenumfeld bis zur Letter Straße zumindest im größeren Maßstab dargestellt werden (erweiterter Untersuchungsbereich).

Am 17. Oktober 2011 hat eine Bewertungskommission, bestehend aus den Architekten Friedrich Wolters (Coesfeld) und Heiner Farwick (Ahaus, Vorsitzender der Gestaltungsbeirats der Stadt Coesfeld), Pfarrer Johannes Arntz, Vertretern der Kirchengemeinde sowie Diözesanbaudirektor Georg Wendel vom Bischöflichen Generalvikariats den Entwurf vom Architekturbüro Bastian als städtebaulich, funktional und gestalterisch beste Lösung zur weiteren Konkretisierung empfohlen. Auch die ökonomischen Parameter erfüllen den erwarteten Rahmen.

Folgende Punkte führten zur positiven Bewertung:

- Entwurf verspricht am ehesten in diesem sensiblen städtebaulichen Raum eine gute gestalterische Lösung
- Gelungene Typologie der einzelnen Baukörper im Kontext mit den privaten und halböffentlichen Freiflächen

Vom Beurteilungsgremium wurden aber folgende Notwendigkeiten der Überarbeitung gesehen:

- Änderung der nicht schlüssigen Durchwegung des Hofes von Ost nach West
- Überarbeitung der Gestaltung hinsichtlich der vorgestellten raumgliedernden Mauerelemente und der zu geringen Durchfensterung
- Klärung des Stellplatzbedarfs

Diese sind ohne Abstriche am Gesamtentwurf lösbar.

Der Kirchvorstand St. Lamberti hat sich der Entscheidung der Bewertungskommission angeschlossen, so dass Kontakt mit dem Büro Bastian und dem Investor Probst Projektentwicklung GmbH aus Oelde für die weiteren Verhandlungen aufgenommen wurde. Die Entwürfe wurden in der Presse vorgestellt und am 30. Oktober 2011 in der Jakobikirche den Gemeindemitgliedern und Coesfelder Bürgerinnen und Bürgern öffentlich präsentiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung, Bauen am 23.11.2011 werden auch die anderen Entwurfsergebnisse kurz vorgestellt, in der Anlage sind wegen des eindeutigen Ergebnisses aber nur die Modellansichten sowie der Entwurf Büro Bastian beigefügt.

Am 09.11.2011 fand ein erstes Arbeitsgruppengespräch mit dem Architekten, Investor, Vertretern der Kirchengemeinde und des Bischöflichen Generalvikariats sowie der Stadt statt, in dem folgende Punkte zur Umsetzung erörtert wurden:

- Kirchengemeinde und Stadt bitten den Investor darüber nachzudenken, dass die Wohnnutzung nach Möglichkeit einen breiteren Altersmix der zukünftigen Nutzer berücksichtigen sollte. Allein nur Wohnungen für betreutes Wohnen sehr alter Menschen würde in Zusammenwirken mit dem bereits vorhandenen Angebot des St. Katharinen-Stift zu einer gewissen Monostruktur führen.
- Hinsichtlich der Ausgestaltung der Verbindungswauern zwischen den Baukörpern soll der Architekt Vorschläge machen, wie hinsichtlich Höhe und Erscheinungsbild mehr Transparenz und weniger Abgeschlossenheit erzielt werden können. Dies gilt auch für die Aufnahme von Wegebeziehungen aus Richtung St. Katharinen-Stift.
- Ebenso sollen mehr Fensteröffnungen in den Nord- und Südfassaden zum freundlicheren Fassadenbild und zu einer Öffnung der Anlage zu den umgebenden Straßen beitragen.
- Der Innenhof soll der Öffentlichkeit zugänglich besser gemacht werden, ohne die Privatsphäre der Privatgärten zu beeinträchtigen. Der Vorschlag des Architekten, die Tiefgarageneinfahrt zu verlagern und dort einen Hofzugang von der Beguinenstraße zu ermöglichen, soll weiter untersucht werden.
- Der Investor und Architekt wurde darauf hingewiesen, dass der Stellplatznachweis nach der Bauordnung NRW zu erfolgen hat, ein reduzierter Stellplatznachweis kann nur auf begründeten Nachweis zugebilligt werden. Einer Stellplatzablösung kann zunächst, wie in der Auslobung festgelegt, nicht zugestimmt werden.

Bevor weitere konkrete Planungsschritte erfolgen, ist eine grundsätzliche Diskussion in den städtischen Gremien erforderlich. Dazu wird noch im Jahr 2011 ein Ratsbeschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung angestrebt, damit die notwendige Sicherheit gegeben ist, dass die Vorbereitung des Planungsrechts auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes erfolgen kann. Auch sollen Empfehlungen des Rates zum Städtebau möglichst frühzeitig Berücksichtigung finden. In die Prioritätenliste des FB 60 wird dann entsprechend die Bearbeitung der B-Planänderung aufgenommen, der dem UPB zum Beschluss in der Dezembersitzung vorlegt werden soll.

Da das Jugendheim voraussichtlich noch bis Ende 2012 gebraucht wird, kann die Umsetzung der Maßnahme erst 2013 erfolgen. Der Investor strebt einen schnellst möglichen Realisierungszeitpunkt an. Für die Erteilung einer Baugenehmigung muss die Änderung des Bebauungsplans zumindest eine Planreife nach § 33 BauGB aufweisen.

Details sind im Rahmen des Planverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung Innenstadt“ mit den Beteiligten abzustimmen. Die Fläche ist derzeit als Fläche für Gemeinbedarf – Kirche und Pfarrheim bzw. Jugendheim festgesetzt. Geplant und erforderlich ist für den östlichen Grundstückteil eine Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet, wenn nicht im Rahmen der weiteren Präzisierung der Nutzungen Festsetzungen anderer Baugebiete sinnvoller werden. Im Bereich der Kirche wird voraussichtlich die bisherige Nutzung weiter festgesetzt.

Der Investor wird in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld ein geeignetes Stadtplanungsbüro mit der Durchführung des notwendigen Änderungsverfahrens beauftragen. In einem Kostenübernahmevertrag werden die Aufwendungen der Planungsleistungen und des Verfahrens vom Investor übernommen.

Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – einstufiges, beschleunigtes Verfahren – gegeben sind. Über die erfolgte Öffentlichkeitsarbeit sind die Nachbarn und Bürger der Stadt Coesfeld vorinformiert, wesentliche städtebauliche Auswirkungen, die eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung erforderlich machen, sind nicht zu erwarten.

Die zulässigen Größen- und Leistungswerte gemäß § 13a BauGB werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Sonstige Schutzgebiete oder relevante Schutzgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Damit gelten Eingriffe in Natur und Landschaft die durch die Planänderung entstehen, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Verfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da es sich um ein Planverfahren handelt bei dem überwiegend private Interessen im Vordergrund stehen, ist die Beauftragung eines Planungsbüros zur Bearbeitung des Änderungsverfahrens bereits mit dem Investor abgestimmt worden.

Anlagen:

Luftbild

Ergebnis 6 Wettbewerbsbeiträge Modelle

Entwurf Architekt Bastian / Investor Probst GmbH

Abgrenzung Bereich der 8. Änderung des BPlan Nr. 5