



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 072/2012

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

03.04.2012

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

18.04.2012

Entscheidung

Neubebauung östliches Grundstück St. Jakobikirche

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Konzeptplanung vom März 2012 die Bebauungsplanung weiter abzustimmen und darauf aufbauende weitere vertragliche Verhandlungen

- zwischen Stadt mit der Kirche zum Grundstückstausch und
- zwischen Stadt und Investor/Kirche zum Ausbau der Verkehrs-/Stellplatzanlagen sowie der Freiräume durch den Investor und zur Unterhaltung und Verkehrssicherung durch die Stadt

zu führen.

Sachverhalt:

In der Sitzung der Arbeitsgruppe „Neubebauung des östlichen Grundstücks St. Jakobi“ am 12.03.2012 haben sich die Vertreter der Kirche, der Stadt und die Investorensseite darauf verständigt, folgende Planung für die weitere Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses von 2011 zu verfolgen:

1. Die stark diskutierte Frage des Erhalts öffentlicher, oberirdischer Stellplätze wird dahin gelöst, dass neben den heutigen 10 öffentlichen Stellplätzen im städtischen Eigentum an der Beguinenstraße auch die 20 auf einem Grundstück der Kirche befindlichen, zur Zeit aufgrund einer vertraglichen Regelung ebenfalls öffentlichen Stellplätze an der Ritterstraße vollständig oberirdisch erhalten bleiben. Dies geschieht zum einen durch eine Parkreihe an der Beguinenstraße (8 Stellplätze). Aus Sicherheitsgründen wird der Fußgängerweg aber, anders als im Wettbewerbsentwurf, zwischen der Parkreihe und der Bebauung geführt. Die heutigen 20 Stellplätze auf dem Grundstück der Kirche werden im Umfang von 11 Stellplätzen in einer neuen ebenerdigen Stellplatzanlage an der Kellerstraße realisiert, im Umfang von 12 Stellplätzen als Längsparker an der Keller- und Ritterstraße angeordnet (siehe Plan Stellplatzanordnung). Diese Stellplätze werden durch Tausch und Ankauf der Flächen künftig komplett in städtisches Eigentum überführt. Die gesamten notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben selber werden in einer privaten Tiefgarage auf dem Grundstück der Kirche untergebracht. Die Tiefgaragenausfahrt wurde in das Gebäude verlegt, was eine starke städtebauliche Verbesserung darstellt. Die nach den bestehenden Verträgen zulässige Doppelnutzung ist unter diesen Voraussetzungen nicht mehr erforderlich.

2. Eine weitere angedachte Stellplatz-Reserve bietet der Rücksprung in der Südfassade der Jakobikirche an der Kellerstraße. Diese Anlage ist aber im Rahmen des Stellplatznachweises nicht erforderlich.
3. Aus der neuen Stellplatzanordnung resultiert eine Grundstücksneuordnung zwischen Stadt und Kirche (Plan Flächenausgleich Tauschgrundstücke). Die Stadt wird 108 qm, die Kirche 205 qm einbringen, damit ist ein finanzieller Ausgleich an die Kirche für 97 qm Mehrfläche zu leisten. Hierzu wird eine separate Vorlage für den Hauptausschuss und den Rat vorgelegt.
4. Zwischen Kirche, Stadt und Investor soll folgende vertragliche Regelung geschlossen werden: Der Investor erstellt für das neue Wohnquartier – neben den privaten Innenhöfen – auch alle öffentlichen Freiflächen (Stellplatzanlagen und Gehwegflächen) sowie die „halböffentlichen“ Hofdurchwegungen auf seine Kosten. Das betrifft auch alle künftig öffentlichen Stellplätze. Die Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Im Gegenzug Für die öffentliche Nutzung der privaten Flächen übernimmt die Stadt die Pflege und Verkehrssicherung dieser Flächen (Hofdurchgänge, Gehwege; vergleichbare Regelung wie Grünanlage am Druffelspark). Der Gehweg wird zukünftig also einheitlich großzügig gestaltet zwischen Straßenbord und Hausfassade bzw. Gartenwand, liegt aber z.T. auf dem Grundstück der Kirche. Der Architekt wird einen Freiraumgestaltungsplan erarbeiten. Im Gesamtgestaltungskonzept wird auch ein Konzept für die künftige Anordnung der Baumstandorte vorgelegt. Der vorhandene Baumbestand kann bei einer Bebauung des Grundstücks nicht berücksichtigt werden.
5. Das Architekturbüro Bastian wird bis zum Sommer den zweiten Teil des städtebaulichen Entwurfes bezüglich der Gestaltung des Kirchplatzes und Umfeldes Richtung Letter Straße konkretisieren und den kirchlichen und politischen Gremien vorstellen. Die Gemeinde St. Lamberti hat grobe Vorgaben zu zukünftigen Funktionen des Kirchenumfeldes aufgezeigt. Um die Umsetzung des Investitionsvorhabens der Neubebauung 2012/13 nicht zu behindern, wird der Bereich nicht in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die Freiflächengestaltung des Neubebauungsgebietes ist aber hinreichend bestimmt, dass für die Neugestaltung des Kirchplatzareals Konfliktpunkte in den Übergangsbereichen vermeidbar sind.
6. Da es eine Resonanz von Interessenten gibt, die eher größere Wohnungen kaufen oder mieten wollen, wird sich die Wohnungsanzahl je Gebäude eher verringern. Dies hat nach Auskunft des Architekten keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Fassadenansichten, reduziert aber den Stellplatzbedarf. Eine Hotelnutzung in einem der Gebäude ist noch nicht abschließend geklärt.
7. Der Investor hat das Büro Wolters Partner Coesfeld mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt (Kostenübernahme durch Investor). Die Zeitschiene sieht derzeit eine Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans im April/Mai vor, so dass die Bebauungsplanaufstellung und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung seitens der Architekten im Juli geplant ist (Vorberatung UPB 27.06.2012). Das Bauleitverfahren erfolgt nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung). Sind nach Auswertung der Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen erforderlich, kann im Herbst der Satzungsbeschluss erfolgen.

Ein Beginn der Abbrucharbeiten als Baubeginn ist nach Umzug des Jakobi-Jugendheims das Pfarrzentrum Lamberti Ende 2012 angesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung ist aus Sicht der Verwaltung so weit fortgeschritten, dass die notwendigen vertraglichen Regelungen vorbereitet werden können. Insbesondere die Stellplatzfrage kann so optimal gelöst werden. Die Regelungen stehen unter dem Vorbehalt der Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens.

Anlagen:

Planreihe: Lageplan, Gestaltplan, Stellplatzanordnung, Flächenaustausch, Ansichten