



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
128/2012**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
14.06.2012

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	27.06.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	05.07.2012	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 005 "Neuordnung der Innenstadt" / 8. Änderung

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 005 / 8. Änderung neu zu fassen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die südliche Straßenbordlinie der Ritterstraße im Norden, westlich durch die künftige Grenze des Kirchgrundstückes, welches sich orthogonal am nördlichen Seitenschiff sowie dem Chorraum orientiert, die nördliche Straßenbordlinie der Kellerstraße im Süden sowie die Straßenbordlinie der Beguinenstraße im Osten.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan und aus der Planurkunde zu entnehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 005 „Neuordnung der Innenstadt“ einschließlich der Textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Sachverhalt zu 1:

In der Ratssitzung vom 22.12.2011 wurde beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches für die Änderung wurde wie folgt gefasst: Im Norden durch die Ritterstraße, im Westen durch die Letter Straße, im Süden durch die Kellerstraße sowie im Osten durch die Straßenbordlinie der Beguinenstraße.

Ausgangspunkt für die Definition des Änderungsbereiches war ein seitens der Kirchengemeinde Ende 2011 durchgeführtes, begrenztes Architekten- und Investorenverfahren. Bei der Konkretisierung der Planung des Siegerentwurfes sowie den Verhandlungen zu Grundstücksaufteilungen zwischen Kirche, Investor und Stadt wurde deutlich, dass es sinnvoll ist, den Geltungsbereich auf den Umfang der eigentlichen Neuplanung (5 dem Wohnen dienende Gebäude sowie Park- und Stellplatzflächen) zu begrenzen. Auch zukünftig wird der westliche Abschnitt des Grundstücks der Kirchengemeinde St. Lamberti mit dem Kirchengebäude als „Fläche für Gemeinbedarf - Jakobi Kirche“ festgesetzt bleiben.

Der neue Geltungsbereich definiert sich danach wie folgt: Im Norden durch die südliche Straßenbordlinie der Ritterstraße, westlich durch die künftige Grenze des Kirchengrundstückes, welches sich orthogonal am nördlichen Seitenschiff sowie dem Chorraum orientiert, die nördliche Straßenbordlinie der Kellerstraße im Süden sowie die Straßenbordlinie der Beguinenstraße im Osten.

Die genauen Abgrenzungen des bereits beschlossenen als auch des neu definierten Geltungsbereiches sind aus den beiliegenden Übersichtsplänen zu entnehmen.

Sachverhalt zu 2 und 3:

Ende 2011 wurde seitens der fusionierten Kirchengemeinden St. Lamberti, St. Jakobi und Maria Frieden ein begrenztes Architekten- und Investorenverfahren zur Nachnutzung des östlich der St. Jakobi Kirche gelegenen Grundstücksteils, heute mit dem Pfarrhaus und dem Pfarrheim bebaut, durchgeführt. Nachdem in der Ratssitzung vom 22.12.2012 bereits der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst wurde, wurde im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 18.04.2012 per Beschluss die Verwaltung beauftragt, auf Basis der Konzeptplanung vom März 2012 die Bebauungsplanung weiter abzustimmen und darauf aufbauend weitere vertragliche Verhandlungen zu führen (siehe Vorlagen 252/2011 und 072/2012).

Der unter Sachverhalt 1 beschriebene Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen und damit der Planungsabsicht des Siegerentwurfes – attraktives innerstädtisches Wohnen - Rechnung getragen werden. Ausnahmsweise können zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich gleichermaßen an dem vorgenannten Entwurf, der eine Strukturierung der Fläche durch 5 Kuben in einem orthogonalen, an die Kirche angelehnten System vorsieht. Sowohl deren Anordnung als auch die Fortführung des Konzeptes in die Außenraumgestaltung lässt eine Zonierung von privaten und halböffentlichen Freiflächen entstehen.

In der dreidimensionalen Ausbildung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine maximal III-geschossige Bebauung mit einer Baukörperhöhe von 10,45 m sowie einem Flachdach festgesetzt. Maßgebend ist darüber hinaus die Formulierung von Festsetzungen zu den zusätzlich den Außenraum strukturierenden Einfriedungen. Während die Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche zwingend als Wandscheibe auf der Grenze mit einer Höhe von 1,50 m bis 2,90 m zu erfolgen hat, sind Einfriedungen im Inneren des Plangebietes nur in Form von Anpflanzungen mit einer Höhenbeschränkung von 1,50 m bis 2,00 m zulässig. Somit kann eine ruhige Aufenthaltsfläche im Inneren des Plangebietes entstehen („Pocketpark“). Voraussetzung dafür ist auch, dass die privaten Stellplätze vollständig in einer Tiefgarage vorgesehen sind, deren Zufahrt im Osten von der Beguinenstraße aus erfolgt. Die derzeit vorhandenen 30 öffentlichen Stellplätze werden auch weiterhin erhalten. Im Rahmen der

Neuplanung werden sie jeweils als 4 x 3 Längsparkplätze an der Ritterstraße und der Kellerstraße sowie einer zentralen Stellplatzanlage mit 18 ST im Osten des Plangebiets angeordnet.

Da aufgrund der baulichen Ausnutzung des Planareals ein Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen nicht möglich ist, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung des Bereiches getroffen worden. Zum einen sind die als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen mit einem Mindestflächenanteil von 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Zum Zweiten sind im öffentlichen Straßenraum 6 neue Baumstandorte festgelegt, die als heimisch, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung für Rodung und Abriss werden keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert.

Eine Abstimmung bezüglich des Denkmalschutzes (Denkmalbereich Jakobikirche) mit den zuständigen Mitarbeitern des Landschaftsverbandes hat stattgefunden, das Benehmen wurde mit Schreiben vom 15.12.2011 hergestellt.

Weitere Einzelheiten sind den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen, die zu beschließen sind.

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Vorgaben des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der dargestellten, städtebaulich unbedenklichen Entwicklung sowie der umfangreichen Information der Öffentlichkeit im Vorfeld und der bereits erfolgten Abstimmung mit den Facheinheiten, wird unter Anwendung des § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB in einem separaten Verfahrensschritt verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit - als zu fassender Beschluss - erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber informiert und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist (§ 13 (2) BauGB).

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Auf die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb einer bestimmten Frist wird ebenfalls hingewiesen. Da nach aktueller Einschätzung keine besonderen Beeinträchtigungen im Verfahren zu erwarten sind, können die oben genannten Verfahrensschritte zeitgleich umgesetzt werden.

Anlagen:

Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

Übersichtsplan neu

Rechtskräftiger B-Plan Nr. 5

B-Plan 8. Änderung

Textliche Festsetzungen

Begründung