



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
080/2013**

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
06.05.2013

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	15.05.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.05.2013	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 124 "Nachnutzung Ludgeruskirche"**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Beschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
**- Beschluss der öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nachnutzung Ludgeruskirche“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich Coesfelds.

Es wird begrenzt durch

- die südliche Straßenbordlinie der Loburger Straße im Norden,
- die westliche Straßenbordlinie der Wertchenstraße sowie die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 169 und 170, Flur 33 im Osten,
- die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 169, 170, 175, 175 und 176, Flur 33 im Süden sowie
- die westliche Straßenbordlinie des Ludgeruswegs im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag 3:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nachnutzung Ludgeruskirche“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 ist durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

2009 wurde seitens der zur Gemeinde Anna Katharina fusionierten Kirchengemeinden Laurentius, Ludgerus, Stevede und Goxel ein begrenztes Architekten- und Investorenverfahren zur Nachnutzung der Ludgerus-Kirche mit dem Pfarrhaus und dem Pfarrheim durchgeführt. Die fusionierte Kirchengemeinde gibt den Standort für kirchliche Zwecke auf. Ein Erhalt und eine Umnutzung der Gebäudesubstanz schied als Alternative zum Abriss und einer Neubebauung aus. Die beteiligten Architekten und Investoren hatten als Aufgabenstellung eine Nachnutzung vorzuschlagen, die angemessen auf einen Nachnutzungsbedarf reagiert und eine städtebaulich sinnvolle und qualitätsvolle Antwort auf die Umgebung gibt.

Aufgrund der Vorprägung des Umfeldes als Allgemeines Wohngebiet soll dort Wohnen in unterschiedlichen Formen angeboten werden. Mit dieser neuen städtebaulichen Zielstellung ist eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich. Das aktualisierte städtebauliche Konzept liegt als Anlage bei.

Der beschriebene Geltungsbereich umfasst das ehemalige Areal der Kirche, des Pfarrhauses und des Gemeindehauses. Diese Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen und damit der Planungsabsicht des ausgewählten Entwurfs Rechnung getragen werden. Zzt. in Coesfeld stark nachgefragte altengerechte Miet-/Eigentumswohnungen sowie Wohnangebote für sozialer Träger sollen errichtet werden. Nicht zulässig sein sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich in etwa an dem vorgenannten Entwurf des Auswahlverfahrens 2009: eine Strukturierung der Fläche durch 4 Kuben in einem orthogonalen, an die früheren Kirche angelehnten System. Sowohl deren Anordnung als auch die Fortführung des Konzeptes in die Außenraumgestaltung lässt eine Zonierung von privaten und halböffentlichen Freiflächen entstehen. D

In der dreidimensionalen Ausbildung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine III-geschossige Bebauung sowie einem Flachdach festgesetzt. Maßgebend ist darüber hinaus die Formulierung von Festsetzungen zu den zusätzlich den Außenraum strukturierenden Einfriedungen (einheitlich Buchenhecken).

Der Stellplatzbedarf wird ebenerdig in den Randzonen nachgewiesen, Somit kann ein autofreies Wegenetz im Inneren des Plangebietes entstehen, dass auch Bezug auf den Vorplatz des Kindergartens nimmt.

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

Die Bebauungsplanaufstellung 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:**

Übersichtskarte

Plan Städtebauliches Konzept

Plan Entwurf Bebauungsplan

Entwurf Festsetzungen

Entwurf Begründung