



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 129/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

Datum:
07.08.2006

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	16.08.2006
	Entscheidung

Planverfahren zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Nahversorgungsgrundstück Nord-West

Beschlussvorschlag:

Zur Erarbeitung alternativer Konzepte soll das Werkstattverfahren *Ideenpool Loburg* durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Objektbezogene Einnahmen	Gesamtkosten Maßnahme	Objektzuschüsse (Zusch., Beiträge)	Eigenanteil	Jährliche Folgekosten
	1.000 Euro		1.000 Euro	

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des damaligen städtebaulichen Wettbewerbs und des Einzelhandelskonzeptes als Grundstück für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen gewesen. Für das 2936 m² große Grundstück wurde auf der Grundlage dieser Nutzung Einnahmen aus der Verkauf in Höhe von rd. 315.000 €, Erstattungen von Erschließungskosten und Kanalanschlussbeiträgen in Höhe von rd. 135.000 € kalkuliert. Trotz intensiver Bemühungen konnte bisher kein geeigneter Investor und Betreiber gefunden werden, der auf dem Grundstück eine Nahversorgungseinrichtung errichtet und betreibt. Angesichts der aktuellen Tendenzen im Bereich des Einzelhandels zur Vergrößerung der Verkaufsflächen ist eine Vermarktung des Grundstücks mit der Nutzung Lebensmitteleinzelhandel auch zukünftig unwahrscheinlich.

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen hat in der Sitzung vom 10.05.2006 die Verwaltung beauftragt ein geeignetes Planverfahren zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Nahversorgungsgrundstück im Baugebiet Nord-West zu erarbeiten.

Mit einem Werkstattverfahren *Ideenpool Loburg* sollen jetzt neue Nutzungs- und Baukonzepte für das Grundstück gefunden werden. Hierzu sollen ortsansässige Architekten in Zusammenarbeit mit Architekturstudenten alternative Konzepte entwickeln.

Ideenpool Loburg

1. Verfahren

Auftaktworkshop/Stegreif-Entwurf

In einem Auftaktworkshop wird die Planungsaufgabe vorgestellt. Zudem stellen sich die Planungspartner vor. Die möglichen Themenfelder (Nutzungsbausteine) werden erläutert.

Anschließend erarbeiten die Studenten in einem Stegreif-Entwurf zusammen mit den Coesfelder

Architekten erste Planungsüberlegungen.

Zwischenworkshop/Korrekturphase durch Coesfelder Architekten

Der Zwischenworkshop dient zur Vorstellung der Entwurfsskizzen. Gleichzeitig diskutieren die Studenten ihre Konzepte mit den Coesfelder Architekten.

Ausarbeitungsphase

Im letzten Schritt werden die Konzepte ausgearbeitet. Erwartet werden planerische Aussagen sowie eine Kostenberechnung für die entsprechende Baumaßnahme. Die Arbeiten werden durch eine Jury bewertet. Eventuell können die Arbeiten auch durch die Studenten vorgestellt werden.

Durch die Beteiligung der Coesfelder Architekten sollen die Überlegungen der Studenten auf Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit geprüft werden. Derzeit bemüht sich die Verwaltung mögliche Nutzer und Investoren in das Verfahren zu integrieren.

2. Thematische Ausrichtung

Die Studenten sollen sich im Rahmen des Auftaktworkshops für einen von drei Themenbereichen entscheiden. Folgende Nutzungsszenarien sind derzeit denkbar:

Wohngruppen evtl. mit Werkstatt oder Laden

Für das entsprechende Grundstück ist es denkbar Wohnraum für spezielle Gruppen zu schaffen. Dies könnten altengerechte Wohnungen, Wohnungen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen Einschränkungen sein. In den Konzepten könnten diese Wohnformen mit einer Werkstatt, Laden oder sonstigen außenwirksamen Nutzung kombiniert werden.

Gewerbliche Nutzung

Das exponierte Grundstück war in der ursprünglichen Konzeption als Nahversorgungsgrundstück vorgesehen. Obwohl sich bisher kein Betreiber oder Investor für eine solche Nutzung finden konnte, sollte im Rahmen der Werkstatt eine gewerbliche Nutzung geprüft werden. Hierbei könnte diese Nutzung mit weitergehenden Überlegungen kombiniert werden (z.B. kleinere nicht störende Gewerbebetriebe, die gleichzeitig auch Hausmeisterdienste für das Wohngebiet anbieten). Denkbar sind auch eine Büronutzung, Arztpraxen etc.

Sonstige Nutzungsformen

Der letzte Block der möglichen Nutzungen umfasst alle weiteren denkbaren Formen. Hierzu gehören reine Wohnformen und Sondernutzungen wie z.B. die Nutzung des Grundstück für ein Spielhaus usw.

3. Akteure

Mehrere Universitäten und Fachhochschulen für Architektur wurden für eine Beteiligung bei diesem Verfahren angefragt.

Coesfelder Architekten

Andreas Bodem (zugesagt)

Johannes Evers (zugesagt)

Ulrich Bock/Herr Neuhaus (zugesagt)

Frau Wolters- Krebs (angefragt)

4. Kosten und Zeitablauf

Für das gesamte Verfahren sind nur geringe finanzielle Mittel erforderlich. Die Coesfelder Architekten beteiligen sich an dem Verfahren ohne Honorar. Somit fallen nur Kosten für die Organisation in Höhe von ca. 1.000 Euro an, die aus der Haushaltsstelle *Städtebauliche Planungen* entnommen werden.

Das gesamte Verfahren soll möglichst im Wintersemester 2006/2007 durchgeführt werden. Die Ergebnisse liegen im Februar 2007 vor. Der **Ideenpool Loburg** soll durch eine intensive

Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, um somit auch mögliche Investoren und Betreiber für die Umsetzung des Projektes zu gewinnen. Je nach Konzept ist im Anschluss an das Werkstattverfahren eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren wird im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld am 17. August 2006 vorgestellt. Anregungen und Empfehlungen des Beirates sollen möglichst in das Verfahren mit aufgenommen werden.