



Öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.:	454/2004
Dezernat II gez. Backes, 05.01.2005	
Federführung: 60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung	
Produkt: 60.01.02 Bauleitplanung	
Datum: 27.12.2004	

19.01.2005	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	Vorberatung
Top:	Bemerkung:	

27.01.2005	Rat der Stadt Coesfeld	Entscheidung
Top:	Bemerkung:	

Betreff:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Neuordnung der Innenstadt"

-Änderungsbeschluss

-Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ durchzuführen.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die südliche Bebauung „Süringstraße“ bzw das Südufer der Innenstadtberkel, im Osten durch die westseitige Bebauung Schüppenstrasse / den Hofweg westlich der Schüppenstr., im Süden durch die „Kupferstraße“ und im Westen durch den „Gerichtsring“ umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen mit den in der Sitzung vorgestellten Unterlagen die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß den §§ 3 und 4 frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, die Möglichkeiten für eine Erweiterung der Kupferpassage

durch die Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen. Dies soll der langfristigen Sicherung des heutigen Standortes der Kupferpassage dienen und die Innenstadt als Einzelhandelsstandort stärken. Hierfür steht im Wesentlichen die Fläche der derzeitigen Post zur Verfügung. Der Standort stellt die derzeit einzig verbliebene Entwicklungsfläche für eine Einzelhandelsentwicklung im unmittelbaren Innenstadtbereich dar. Zwischen den wesentlichen Grundstückseigentümern und den Investoren konnte eine grundsätzliche Einigung erzielt werden. Dem Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen wurde in der Sitzung vom 8.12.2004 die Konzeption durch den Investor vorgestellt.

Die Ausweitung der Verkaufsflächen gerade im Innenstadtbereich trägt dazu bei, die Marktposition des Coesfelder Einzelhandels zu stärken. Diese Stärkung ist auch erforderlich, da speziell die bereits bestehenden Einkaufsbeziehungen zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren deutlich machen, dass die Leistungsfähigkeit der Einkaufsstätten im Mittelzentrum Coesfeld auch mit dem Angebot regional ausstrahlender Einkaufsstätten (wie Münster) verglichen wird und der Wettbewerb somit an Intensität zunehmen wird. Diese Auffassung wird auch durch das Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung bestätigt.

Durch den Neubau und durch die Einbeziehung der bereits vorhandene Baukörper besteht die Möglichkeit insgesamt ein architektonisch und städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild zu gestalten. Dieses ist eine Grundvoraussetzung, um die bestehenden Möglichkeiten zur der Warenpräsentationen in der Kupferpassage auf ein zeitgemäßes Niveau zu verbessern und die betriebliche Leistungsfähigkeit auch langfristig zu erhalten und zu steigern. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung von weiteren Betrieben mit wichtigen Magnetfunktionen sinnvoll und erforderlich, um Synergieeffekte mit bestehenden Betrieben zu gewährleisten und die bestehenden Geschäftszonen aufzuwerten.

Durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsfläche sind im Innenstadtbereich umfangreiche Änderungen erforderlich. Das gesamte Postgelände wird in das Konzept einbezogen. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich jetzt noch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Gleichzeitig sollen Teile der „Davidstraße“ und die hier vorhandenen Parkplatzflächen möglichst ganz oder aber in Teilen in die Planung mit einbezogen werden.

Der gesamte Planbereich wird als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Um das für die Stadt Coesfeld wichtige Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Änderung des Flächenutzungsplanes ist für den bisherigen Poststandort ebenfalls erforderlich. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der insbesondere die Übernahme der Planungskosten und Fachgutachten klärt sowie Aussagen zu der Kostenübernahme eventuell erforderlicher Verkehrsumbauten trifft.

Da die Investoren an einer zügigen Umsetzung der Maßnahmen interessiert sind, soll der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung jetzt ebenfalls erfolgen.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.
Die betroffenen Grundstücke sind aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.