



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 173/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

60.01.02 Bauleitplanung

60.01.03 Verkehrsplanung

Datum:

08.09.2006

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Rat der Stadt Coesfeld

28.09.2006

Entscheidung

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

20.09.2006

## Auswahl eines Bebauungskonzeptes für das Bahnquartier

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt, die Planung zum Bahnquartier auf Grundlage des Konzeptes

- a) „SB-Markt am Kreisel“
- b) „Fachmärkte am Kreisel“ (alternativ)

weiter zu entwickeln. In der Planung sollen die folgenden Empfehlungen des Gestaltungsbeirates berücksichtigt werden:

1. Die geplanten Nutzungen am Kreisel sollen als Bindeglied zwischen dem Bahnhofsbereich und der Stadt entwickelt werden.
2. Die Gebäudekanten entlang der Bahnhofstraße und in Richtung Bahnhofsvorplatz sollten unter Einbeziehung der Konzessionäre belebt werden.
3. Zur Bahnhofstraße sollen geschlossene Gebäudekanten ausgebildet werden.
4. Im weiteren Planungsprozess soll sich die Gestaltung der neuen Ladestraße an dem vorhandenen hohen Standard orientieren.

### Sachverhalt:

In der Sitzung vom 14.06.2006 hat der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen beschlossen die Bebauungskonzepte der ITG, Düsseldorf für das Bahnquartier an den Gestaltungsbeirat zu verweisen. Der Gestaltungsbeirat hat sich in seiner ersten Sitzung am 17. August 2006 intensiv mit den Bebauungskonzepten auseinandergesetzt, die städtebaulichen Qualitäten der einzelnen Varianten bewertet und auch zum Gestaltungskonzept der Baukörper Stellung genommen.

Dieser Beschlussvorlage ist ein Auszug aus dem Protokoll der Gestaltungsbeiratssitzung beigefügt. Der Beirat hat sich hierbei eindeutig für die Weiterverfolgung der Variante SB-Markt am Kreisel (Vorentwurf 17) bzw. „Fachmärkte am Kreisel“ ausgesprochen. Für die weitere Bearbeitung und Konkretisierung des Projektes sprach der Beirat folgende Empfehlungen aus:

„Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, die Planung auf Grundlage der Konzepte „SB-Markt am Kreisel“ oder „Fachmärkte am Kreisel“ weiter zu entwickeln. Hierbei spricht er folgende ergänzenden Empfehlungen aus:

1. Die geplanten Nutzungen am Kreisel sollen als Bindeglied zwischen dem Bahnhofsbereich und der Stadt entwickelt werden.
2. Die Gebäudekanten entlang der Bahnhofstraße und in Richtung Bahnhofsvorplatz sollten unter Einbeziehung der Konzessionäre belebt werden.
3. Zur Bahnhofstraße sollen geschlossene Gebäudekanten ausgebildet werden.
4. Im weiteren Planungsprozess soll sich die Gestaltung der neuen Ladestraße an dem vorhandenen hohen Standard orientieren.“

Zentrales Anliegen des Beirates war die Schließung der städtebaulichen Kanten zum Bahnhof und zur Bahnhofstraße und die Verknüpfung des neuen Einzelhandelsstandortes mit der Innenstadt über eine kleinteilige Struktur zu diesen Bereichen. Die geforderte Verknüpfung ist aus Sicht der Verwaltung und der ITG mit dem vorliegenden Entwurf SB-Markt am Kreisel (Vorentwurf 17) und der hierbei vorgesehenen Mall mit entsprechenden Konzessionären besser zu realisieren.

In einem weiteren Gespräch mit Vertretern des Stadtmarketingvereins wurden die Varianten ebenfalls diskutiert. Der Stadtmarketingverein wird zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen, am 20. September 2006, eine Stellungnahme formulieren. Diese soll in der Sitzung durch einen Vertreter des Vereins vorgestellt werden.

Der Investor ITG wird in der Sitzung aus seiner Sicht zur Planung Stellung nehmen.

Bei vergleichender Bewertung der Varianten „SB- Markt am Kreisel“ (Vorentwurf 17) und „Fachmärkte am Kreisel“ sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

#### SB – Markt am Kreisel

- + Hauptfrequenzbringer innenstadtnah
- + Zone für Konzessionäre und Vorkassenzone können zum Bahnhofsvorplatz und zur Bahnhofstraße geöffnet werden.
- + Hauptbaumasse innenstadtnah
- lange, geschlossene Fassade zur Bahnhofstraße
- Führung der Ladestraße

#### Fachmärkte am Kreisel

- + Öffnung an der Bahnhofstraße als Potential für weitere Entwicklungen
- + Führung der Ladestraße
- + größeres Restgrundstück hinter der Westfalentankstelle (etwas bessere Verwertung)
- geschlossene Fassaden zum Bahnhofsvorplatz und zur Bahnhofstraße

Die Verwaltung empfiehlt aus städtebaulichen Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Basis der Variante „SB- Märkte am Kreisel“, wobei eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße / Clemensstr. und dem neuen Parkplatz geschaffen werden sollte. In die Entscheidung müssen noch die Stellungnahmen des Stadtmarketingvereins und des Investors ITG einbezogen werden.

#### Anlagen:

- städtebauliche Konzepte
- Auszug aus dem Protokoll des Gestaltungsbeirates