



Öffentliche Beschlussvorlage

an den Rat

Vorl.-Nr.: 176/2004
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.01.01
Datum: 07.06.2004
Gez.: Thomas Backes

14.07.2004	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

21.07.2004	Rat				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

Grundsatzbeschluss zur Innenstadtentwicklung Coesfeld

Beschlussvorschlag (1)

Die Entwicklung des Postareals in der Kooperation mit der Post Immobilien AG und der ITG Treuhand GmbH sowie die Rahmenplanung zum Bahnquartier in Kooperation mit den Grundstückseigentümern sind die beiden Kernprojekte zur Entwicklung der Innenstadt. Zielsetzung der beiden Projekte ist die Stärkung des Einkaufsstandortes Coesfeld, die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fachhandel, die Steuerung der verkehrlichen Entwicklung der Innenstadt und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Die beiden Standorte sollen entsprechend ihrer Lage und Funktion im Stadtgebiet entwickelt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein umsetzungsfähiges Konzept zur Entwicklung des Postareals mit der ITG Treuhand GmbH, Düsseldorf zu erarbeiten.

Beschlussvorschlag (2)

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern des Bahnhofareals und/oder geeigneten Investoren einen Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung zu erarbeiten. Hierbei sind insbesondere die Auswirkungen möglicher Nutzungen auf die Handelsstruktur sowie die verkehrlichen Auswirkungen gutachtlich abzusichern.

Beschlussvorschlag (3)

Die Rahmenplanung für das Bahnhofsquartier soll durch ein moderiertes Planverfahren entwickelt werden. Die Verwaltung soll hierzu bis zum September 2004 ein geeignetes Planverfahren vorstellen.

Begründung

Attraktivierung der Innenstadt Coesfeld

Die Stadt Coesfeld ist zurzeit ein attraktiver Einkaufsstandort. Dies wurde durch das GMA-Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2001 deutlich:

Im Hinblick auf die Einzelhandelsausstattung im Stadtgebiet ist dem innerstädtischen Versorgungszentrum mit ca. 57 % der Betriebe, ca. 26 % der Verkaufsfläche und ca. 36 % des Einzelhandelsumsatzes eine zentrale Bedeutung zuzusprechen. Die Einzelhandelsausstattung ist laut Gutachten unter quantitativen Gesichtspunkten insgesamt als bedarfsgerecht zu bewerten. In der Stadt Coesfeld steht ein einzelhandelsbezogenes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung, von dem derzeit ca. 80 % durch den ansässigen Einzelhandel gebunden werden. Der Kaufkraftzufluss aus dem übergemeindlichen Einzugsgebiet (ca. 33 % des Umsatzes) ist Ausdruck einer hohen Versorgungsbedeutung des Einzelhandels der Stadt Coesfeld.

Die Handelszentralität von 132,1 (100= Bundesdurchschnitt) im Jahr 2003 zeigt die hohe Attraktivität des Standortes Coesfeld (Erhebung Kompass-Projekt). Allerdings sank dieser Wert seit dem Jahr 2001 von 145,53 um ca. 9 %. Hieraus wird deutlich, dass bei der hohen Dynamik der Entwicklung des Einzelhandels geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Standortes eingeleitet werden müssen.

Schon frühzeitig hat die Stadt hierzu zwei Schlüsselprojekte definiert, die die Stadtstruktur nachhaltig verbessern können. Dies ist zum einen die Errichtung eines Einzelhandelszentrums auf dem Postareal im Zusammenhang mit der bestehenden Kupferpassage und zum anderen die Konversion des Bahnhofsquartiers. Die Anforderungen bei der Entwicklung der beiden Standorte weisen große Gemeinsamkeiten aber auch wesentliche Unterschiede auf.

Der Kernbereich der Innenstadt mit der vorhandenen Fußgängerzone erfüllt derzeit die Funktion des Erlebnis-Einkaufsbereichs. Bedarfsgüter des mittel- und langfristigen Bedarfs bilden vorrangig das Angebot. Auch bei der Entwicklung des Postareals ist die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität sowie der Angebotsvielfalt Grundbedingung, um den Erlebniswert des Einkaufsbereichs Fußgängerzone weiter zu steigern. Eine „shopping-mall“ moderner Prägung bedarf neben den erforderlichen zwei Ankerbetrieben eine Reihe von kleineren Verkaufseinheiten, die zu einer erheblichen Steigerung des Einkaufserlebnisses beitragen können.

In der Stadtstruktur Coesfeld bildet die Dülmener Straße mit ca. 14 % der Betriebe, ca. 57 % der Verkaufsfläche und ca. 37 % des Einzelhandelsumsatzes den zweiten großen Schwerpunkt in der Handelsstruktur der Stadt. Das größte Flächenpotenzial in diesem Bereich mit der größten Nähe zum unmittelbaren Zentrum stellt das derzeit z.T. noch industriell genutzte Bahnhofsquartier dar.

Aufgrund der Planungen zur Verlagerung des Standortes durch die Firma Scholz, die bereits aufgegebenen Nutzungen der Molkerei Borgmann und der Firma Fritzen besteht die einmalige Chance Flächen mit einer neuen Nutzungsstruktur zu überziehen.

Die zentrale Lage des Postareals und die damit verbundene hohe Bedeutung für die Handelsstruktur der Stadt, haben den Rat der Stadt Coesfeld veranlasst, die Entwicklung der Fläche mit der ersten Priorität voranzutreiben. Dem entsprechend wurde dem Investor ITG Treuhand GmbH, Düsseldorf, eine Frist bis zum 30. Juni 2004 eingeräumt, die Entwicklung des Areals vorzubereiten. Der Investor machte in diesem Zusammenhang deutlich, dass parallele Entwicklungen im Einzelhandelsbereich die Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes gefährden. Somit wurden die konkreten Überlegungen zum Bahnhofsquartier bis zur Konkretisierung des Nutzungsprofils für das Postareal zurückgestellt.

Die ITG Treuhand GmbH hat dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen in der Sitzung am 16. Juni 2004 über den Stand der Untersuchungen berichtet. Hierbei wurde deutlich, dass der Standort Post weiterhin mit Nachdruck von der Gesellschaft entwickelt werden soll. Eine Vereinbarung zwischen der Post Immobilien GmbH und der ITG Treuhand GmbH wurde getroffen. Die ITG hat intensiv mögliche Nutzungsbausteine untersucht. Im Rahmen der Analyse des Wirtschaftsstandortes Coesfeld, aufgrund der Aussagen des GMA Gutachtens zur Einzelhandelsstruktur, der baulichen Situation sowie der reichhaltigen Erfahrung mit der Entwicklung vergleichbarer Projekte wurden folgende Ergebnisse erzielt:

1. Der Poststandort bietet gute Entwicklungsmöglichkeiten in der Coesfelder Innenstadt.
2. Für die Umsetzung des Projektes wäre die Einbeziehung der bestehenden Kupferpassage von großem Vorteil. Hierbei sind sowohl gemeinsame Vermarktungsstrategien aber auch die bauliche Anbindung der Passage in die Überlegungen einzubeziehen.
3. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als Ankerbetrieb ist für die Passage nicht möglich.
4. Ein großflächiger Einzelhandelbetrieb für braune und weiße Ware steht als Ankerbetrieb nicht zur Verfügung. Ein regionaler kleinerer Anbieter in diesem Sortimentsbereich ist an diesem Standort denkbar. Eine solche Nutzung wird vom Investor weiterhin angestrebt. Er kann aber nicht als Ankerbetrieb fungieren.
5. Die Entwicklung des Postareals kann aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung und der daraus resultierenden Zurückhaltung des Einzelhandels bei Investitionsentscheidungen erst ab 2005/2006 realisiert werden.

Die ITG Treuhand GmbH wird in den nächsten Monaten die Konkretisierung der Planungen vornehmen. Die wesentlichen Arbeitsschritte werden in den entsprechenden Gremien vorgestellt.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse besteht jetzt die Möglichkeit für das Bahnhofsquartier erstmalig Planungen vorzubereiten, die einer Entwicklung im Bereich Innenstadt/Post nicht entgegenstehen.

Entwicklungsziele für das Bahnhofsquartier

Durch die Entwicklung beider Standorte (Postareal und Bahnhofsquartier) soll die Attraktivität der Innenstadt Coesfelds gesteigert werden. Durch eine gezielte Umwandlung sollen die spezifischen Stärken der jeweiligen Standorte berücksichtigt und gefördert werden. Aufgrund der mittelfristigen Verfügbarkeit beider Flächen sollen die Planungen parallel vorangetrieben werden. Die frühzeitige Festlegung der wesentlichen Rahmenbedingungen ist hierbei zwingend erforderlich, um für alle Verfahrensbeteiligten Entscheidungshintergründe, Grenzen, Chancen und Hemmnisse der Entwicklung aufzuzeigen. Für das Bahnhofsquartier wurden bereits einige **Gutachten und Planungen** erstellt. Hierbei wurden jeweils fachplanerische Aussagen getroffen, die jetzt für die Konkretisierung durch ein moderatives Planverfahren die Grundlage bilden. Ergänzend bestehen aus **städtebaulicher Sicht einige zentralen Vorgaben**, die schon in der Rahmenplanung berücksichtigt werden müssen.

- Bisherige Planungen und Gutachten

Die bisherigen Bemühungen der Stadt lagen in der Erstellung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes. Dieses sah bisher als einen Schwerpunkt eine Freizeitnutzung durch ein Multiplexkino an der Dülmener Straße vor. Die Planungen und Verhandlungen für diese Nutzung waren bereits abgeschlossen. Aufgrund privatrechtlicher Schwierigkeiten kommt diese Nutzung nach jetzigem Kenntnisstand an der vorgesehenen Stelle und mit den damaligen Projektpartnern nicht mehr zum Tragen.

Das im Zusammenhang mit der Kinonutzung eingeleitete Planverfahren durch die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) beruhte auf der oben genannten Kinonutzung und konnten somit nicht zum Abschluss gebracht werden. Die bisher erzielten Ergebnisse der Rahmenplanung, insbesondere die Einschätzung der Altlastenproblematik, der Aufwendungen für eine Baureifmachung und der Bewertung der vorhandenen Baustrukturen bilden jedoch die Grundlage für die jetzt erforderlichen Planungen.

Ergänzend zu den Überlegungen zum Bahnhofsquartier ist eine Vorplanung zum Bahnhof Coesfeld durch das Planungsbüro Wolters Partner, Coesfeld, erstellt worden. Auch in dieser Planung ist die Freizeitnutzung und eine entsprechende Achse zum Bahnhofsgebäude berücksichtigt worden. Da bisher die weitere Entwicklung des Quartiers nicht eindeutig absehbar war, sind diese Überlegungen auf dem Stand eines Zwischenergebnisses unterbrochen worden. Der Rat der Stadt Coesfeld hat das Ergebnis jedoch für die weiteren Maßnahmen im Bereich des Bahnhofes als Maßstab und städtebauliche Vorgabe definiert.

Für die weitere Entwicklung des Quartiers stehen bereits jetzt einige wesentliche Parameter fest, die auch weiterhin die Grundlage für die folgenden Arbeitsschritte bilden müssen. Die Stadt Coesfeld hat durch das Gutachterbüro GMA, Köln, im Jahr 2000 ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Dieses wurde am 14.02.2002 vom Rat der Stadt Coesfeld als Handlungsprogramm beschlossen. Zum Bahnhofsquartier und zum Bahnhof trifft das Gutachten die folgenden Aussagen, die im Wesentlichen auch weiterhin für das Bahnhofsquartier gelten:

„Entwicklungsbereich Bahnhof

Die Umgestaltung des Bahnhofes und der östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen gehört zu den vorrangigen Entwicklungszielen der Stadtentwicklung. Durch die Aufnahme in das „100 Bahnhöfe-Programm“ des Landes Nordrhein-Westfalen sind die planerischen und förderungstechnischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bahnhofsareals sowie des Umfeldes geschaffen worden. Zwischenzeitlich wurde ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes beauftragt, das u.a. Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen zur Aufwertung des Plangebietes vorsieht. In diesem Zusammenhang ist von Interesse, dass eine im städtischen Auftrag erarbeitete Machbarkeitsstudie für ein Kino-Objekt zu einem grundsätzlich positiven Ergebnis zur Frage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit kommt und den Bahnhofsbereich als einen geeigneten Planstandort bewertet.

Der Standortwert des „Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Coesfeld“ beruht einerseits auf der Verkehrsfunktion des Bahnhofs mit der Verknüpfung des schienengebundenen Verkehrs, des Busverkehrs, des Pkw-Verkehrs und des Fußgängerverkehrs. Andererseits führt die Dülmener Straße starke Verkehrsmengen aus südlicher Richtung in die Stadtmitte, so dass die Standorteignung für publikumsintensive Einrichtungen des Einzelhandels, der sonstigen privaten Dienstleistungen, der Gastronomie und der Freizeiteinrichtungen gegeben ist. Unter Berücksichtigung der stadträumlich-funktionalen Zuordnung des Plangebietes zum innerstädtischen Versorgungszentrum sind aus gutachterlicher Sicht jedoch Bedenken hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten geltend zu machen. Diese Einschätzung geht darauf zurück, dass aufgrund der Entfernung von ca. 350 m zum Hauptgeschäftsbereich keine funktionale Integration in das innerstädtische Versorgungszentrum möglich ist. Weiterhin erschweren die vorgegebenen Gebäudenutzungen entlang der Gartenstraße und der Bahnhofstraße den Leistungsaustausch des Planstandorts

mit dem innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrum. Die Nutzungsstruktur der beiden Straßen wird durch Wohn- und Geschäftsnutzungen bestimmt, wobei die Einzelhandelsnutzungen lediglich als Streubesatz zu bewerten sind. Die Erdgeschossnutzungen umfassen im Wesentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, gastronomische Betriebe und Wohnungen, ohne dass die für eine attraktive Fußwegeverbindung zur Stadtmitte notwendige Standortattraktivität in puncto Informationswert und Gestaltungsqualität der Erdgeschossnutzung vorliegt.

Aus gewerbeplanerischer Sicht wird empfohlen, den „Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Coesfeld“ im Rahmen eines umfassenden städtebaulichen Neuordnungskonzeptes aufzuwerten, ohne in Konkurrenz zum innerstädtischen Versorgungszentrum hochwertige, innenstadttypische Einzelhandelsnutzungen, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe dieser Sortimentsgruppen, zuzulassen. Stattdessen wird empfohlen, eine Mischnutzung bauplanungsrechtlich abzusichern, die sowohl Wohnungen, Büros, Gaststätten, Unterhaltungsangebote – wie z. B. ein Kino-Objekt - und sonstige private Dienstleistungen umfasst. Städtebaulich verträglich sind ggf. auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht nahversorgungs- zentrenrelevanten Sortimenten, die eine sinnvolle Ergänzung der innenstädtischen Einzelhandelsstruktur ermöglichen.

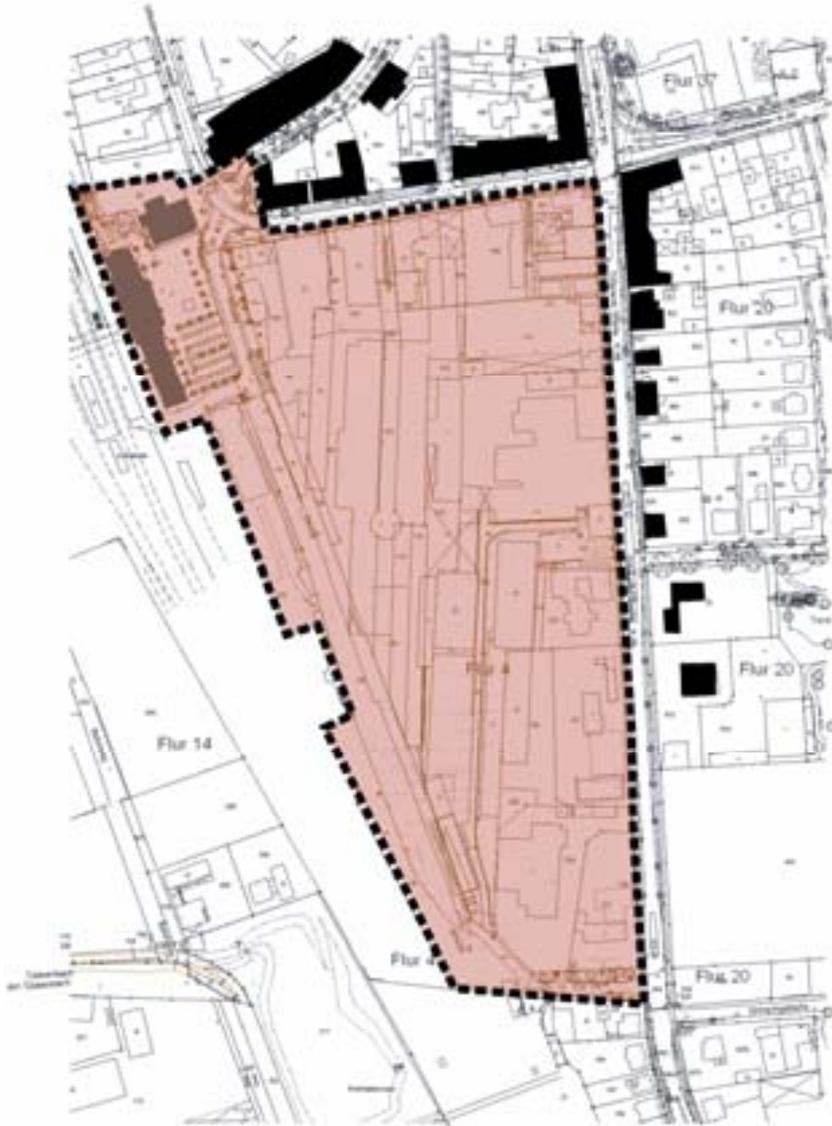
Im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Neuordnung des Entwicklungsschwerpunktes im Bahnhofsbereich sollte versucht werden, zusammen mit den Grundstückseigentümern die Möglichkeiten zur Aufwertung der Gebäudenutzungen entlang der Gartenstraße auszuloten. Als wichtigste Fußwegeverbindung zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt kommt der Straße eine wichtige Klammerfunktion zu, die in Folge der vorgegebenen Gebäudenutzungen in der Erdgeschosszone gegenwärtig nur unzureichend wahrgenommen wird. Wünschenswert wäre eine stärkere Unterlegung der Gebäude mit kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit architektonisch und werblich attraktiven Ladenfronten. Weiterhin ist zu denken an eine Verdichtung des Angebotes gastronomischer Nutzungen, um den Planstandort zu einem freizeitorientierten Ergänzungsbereich des innerstädtischen Geschäftszentrums auszubauen.“
(GMA, Dipl.-Ing. Peter Berger, 2001)

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Gesamtstädtische Entwicklung berücksichtigen

Das Bahnhofsquartier wird zukünftig eine neue Nutzungsstruktur aufweisen. Bei der Strukturierung spielt hierbei die unterschiedliche Verfügbarkeit der einzelnen Grundstücke eine große Rolle. Wichtig ist, dass mit den nächsten Entwicklungsschritten das Quartier eine Vorprägung erhalten wird und somit die Perspektive für das Gesamtareal bestimmt wird. Dies macht deutlich, dass alle Entwicklungsschritte in eine Rahmenplanung für das gesamte Quartier eingebettet werden müssen.

Zielsetzung der Rahmenplanung ist die Erfassung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen, die Prüfung der Innenstadtverträglichkeit, die Erstellung eines städtebaulichen Grundgerüsts, die Definition sinnvoller Bauabschnitte sowie die Darstellung des verkehrlichen Ablaufs. Die Rahmenplanung bietet somit allen Beteiligten Sicherheit für die künftige Entwicklung des Quartiers und für die zukünftigen Investitionen.



Nachhaltige Nutzungsstrukturen entwickeln

Die zukünftige Nutzung des Bahnhofsquartiers muss dauerhaft eine verträgliche und mit der Innenstadt abgestimmte Entwicklung aufweisen. Hierbei müssen Monostrukturen vermieden werden. Die Nutzungen müssen gleichzeitig eine stufenweise Entwicklung in sinnvollen Bauabschnitten zulassen.

Das Ergebnis der Untersuchungen zum Postareal hat aufgezeigt, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie braune und weiße Ware aufgrund der spezifischen Standortanforderungen an diesem Areal nicht anzusiedeln sind. Durch ein Einzelhandelsgutachten soll untersucht werden, ob diese beiden Nutzungen im Bereich des Bahnhofsquartiers angesiedelt werden können, ohne die Handelsstruktur der Stadt zu schädigen.

Die vorhandenen Nutzungseinheiten, die nicht verlagert werden sollen (z.B. Tankstellen Dülmener Straße), sind in das Gesamtkonzept sinnvoll zu integrieren. Eine Beteiligung der entsprechenden Akteure ist somit schon bei der Erstellung der Rahmenplanung zwingend erforderlich.

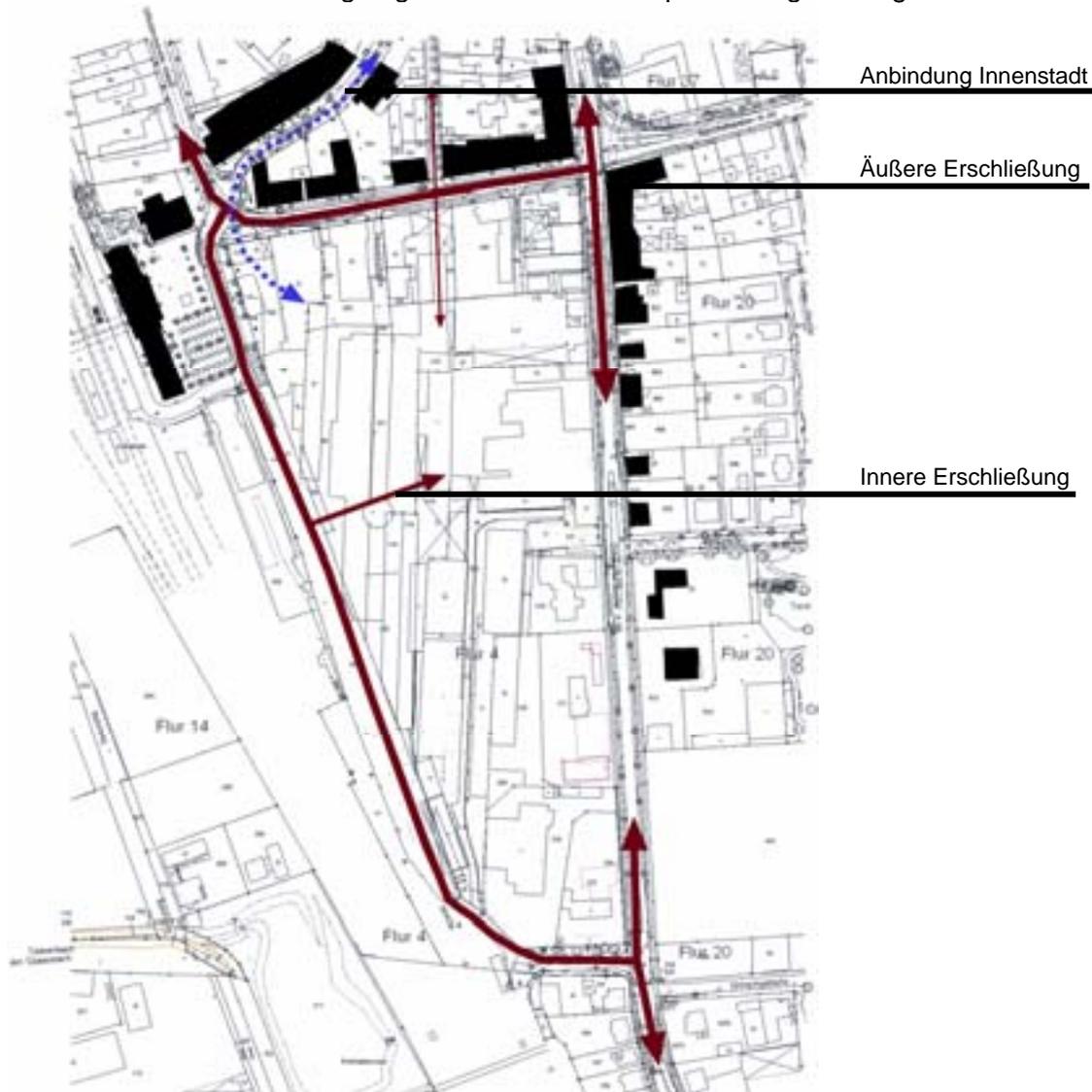
Verkehrliche Vorgaben berücksichtigen

Durch die Veränderungen im Bahnhofsquartier werden große Veränderungen im Bereich der verkehrlichen Erschließung erfolgen. Sowohl die An- und Abfahrten zu den neuen Nutzungseinheiten als auch die umlaufenden Verkehre werden hiervon beeinflusst werden. Durch entsprechende Gutachten sind die verkehrliche Abwicklung darzustellen und die Emissionen

zu erfassen. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung ist auch unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen sicherzustellen. Die Ergebnisse der Nutzungsszenarien sollen frühzeitig in den Verkehrsentwicklungsplan integriert werden.

Die Haupterschließung des Quartiers erfolgt derzeit hauptsächlich über die Gartenstraße und die Dülmener Straße. Bei einer Neustrukturierung muss die innere Erschließung des Quartiers neu organisiert werden. Als Hauptbezugsachse zur Innenstadt ist die Gartenstraße auszubilden.

Die durch die Neustrukturierung erforderlichen Stellplätze müssen innerhalb des Quartiers nachgewiesen werden. Hierbei sind die Stellplätze städtebaulich so zu gestalten, dass keine großflächigen „Stellplatzöden“ entstehen. Bei größeren Stellplatzanlagen ist die Errichtung baulicher Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu prüfen. Eventuell anfallender Ladeverkehr ist durch geeignete Verkehrskonzepte verträglich zu gestalten.

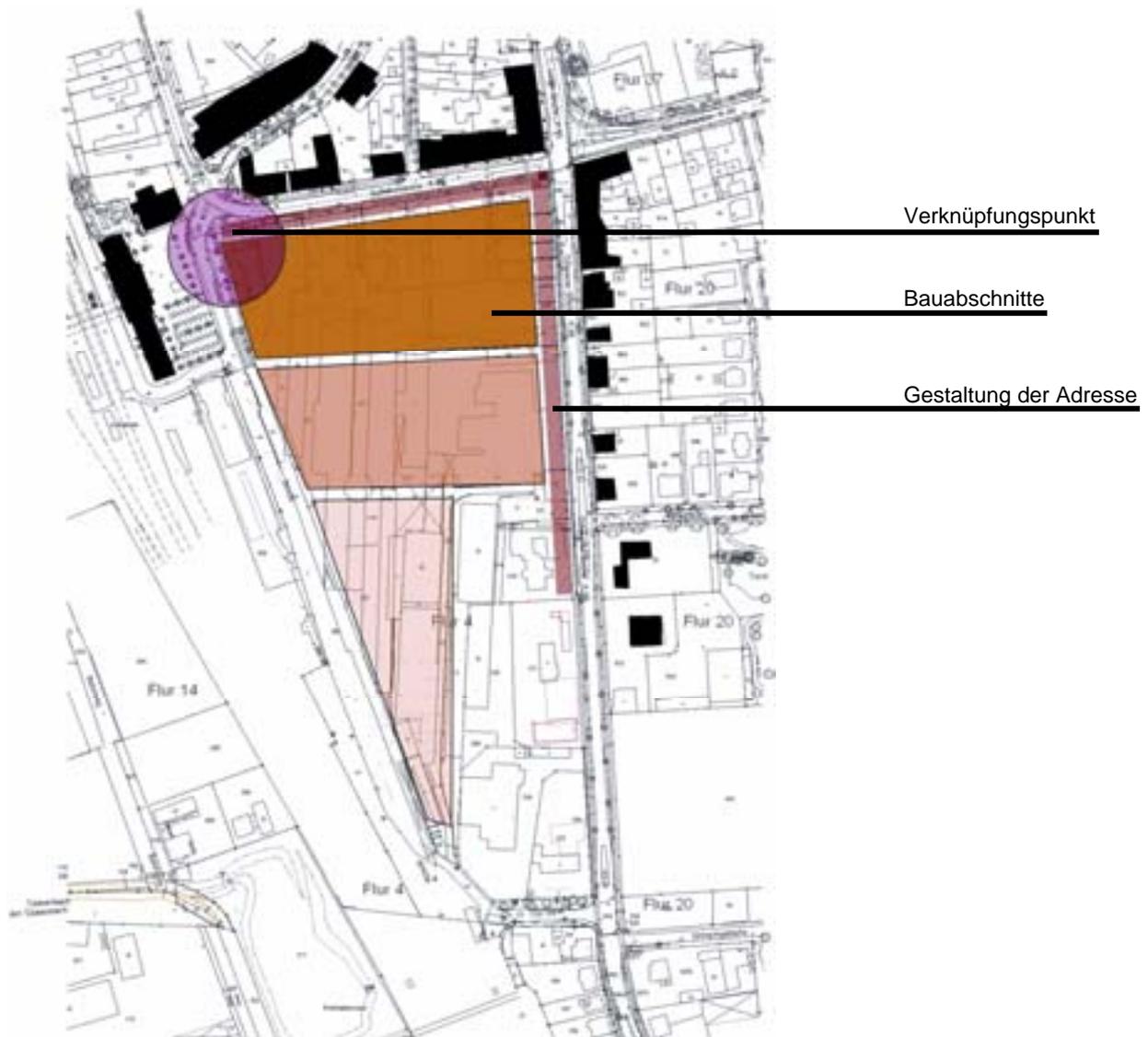


Gestaltqualität sicherstellen

Das Bahnhofsquartier bildet mit dem direkt angrenzenden Bahnhofsbereich eine der Visitenkarten der Stadt. Das äußere Erscheinungsbild wird derzeit deutlich durch die bestehende industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt. Im Rahmen der Neustrukturierung des Quartiers muss eine standortgerechte hohe gestalterische Qualität sichergestellt werden. Bezüge zu der ehemaligen gewerblichen Nutzung sind nicht zwingend gefordert, sollten aber soweit möglich berücksichtigt werden.

Die architektonische Gestaltung unterstützt wesentlich die Adressenbildung des neuen Quartiers. Hierbei sind neben der inneren Orientierung selbstverständlich auch die prägenden Gegenseiten an den umliegenden Straßen zu berücksichtigen. Die wichtigen Bezüge stellen hierbei die Dülmener Straße am östlichen Quartiersrand und die Gartenstraße am nördlichen Rand dar. In diesen Bereichen ist eine deutliche Orientierung vorzusehen. Geschlossene Fassaden ohne Fenster, Eingänge oder ähnliche Öffnungen bzw. Gliederungen sind hier zu vermeiden. Auch die Geschosshöhe muss dem städtischen Charakter an dieser Stelle entsprechen. Somit sind die Randbereiche des Quartiers mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung (Höhe ca. 12 m) auszubilden. Durch die äußere Gestaltung der Gebäude soll die innere Funktion ablesbar sein. Eindeutige, eigenständige Adressen sind auszubilden.

Maßstab bei der Gestaltung sind die abgestimmten Bebauungen an der Dülmener Straße wie z.B. die Neubauten des Einrichtungshauses Stall oder des Gartencenters Ernsting's Paradies.



Wirtschaftlichkeit

Auf Grundlage der Ergebnisse der LEG wurde in Zusammenwirken mit Interessenten geprüft, ob eine Umwandlung in ein im Wesentlichen dem Wohnen und dem Dienstleistungsbe-
reich dienendes Quartier möglich ist. Aufgrund der erheblichen Kosten für die Aufbereitung

ist zwar grundsätzlich eine sich selbst finanzierende Umwandlung denkbar. Erlöse sind dann aber nicht erzielbar. Eine kurz- oder mittelfristige Aktivierung des Bereiches ist daher mit einem solchen Nutzungsszenario nicht möglich.