

21/4/2005

---

## Protokoll zur Öffentlichkeitsbeteiligung

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Dülmener Str./Ladestraße“  
Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“  
54. Änderung des Flächennutzungsplanes  
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“  
55. Änderung des Flächennutzungsplanes**

am 18/4/2005, um 18:00 Uhr, im großen Sitzungssaal des Rathauses.

Teilnehmer: lt. Anwesenheitsliste

sowie

Herr Jütte	(ITG)
Herr Gatermann	(ITG)
Herr Wagner	(ITG)
Herr Backes	(Stadt Coesfeld)
Herr Manteuffel	(Stadt Coesfeld)
Herr Richter	(Stadt Coesfeld)

Herr Backes eröffnete die Versammlung und begrüßte die Anwesenden. Nach einem historischen Rückblick mit Darstellung der Entwicklungen im Einzelhandel und den Planungszielen für die Bereiche „Post“ und „Bahnhof“ machte er die Bedeutung der Planverfahren für die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt Coesfelds deutlich.

Danach erläuterte Herr Manteuffel die städtebaulichen Zielsetzungen und die erforderlichen Verfahrensschritte bis zur Genehmigung.

Herr Jütte und Herr Gatermann stellten die Projekte „Postpassage“ und „Bahnhofsquartier“ anhand einer PowerPoint-Präsentation vor.

In der anschließenden Diskussionsrunde wurden im Wesentlichen folgende Punkte angesprochen und gleichzeitig in der Veranstaltung in einem zeichnerischen Protokoll aufgenommen:

### **Verdrängung des vorhandenen Einzelhandels / Randlagen**

Von mehreren Anwesenden werden Bedenken gegen die beabsichtigte Ansiedlung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgetragen. Speziell durch das geplante „Discount-Kaufhaus“ am Bahnhof erwarten die Einzelhändler einen starken Verdrängungswettbewerb bis hin zur Aufgabe von heute gut funktionierenden Betrieben.

Es wird angezweifelt, dass zum heutigen Zeitpunkt für die zusätzlich entstehenden Verkaufsflächen ausreichend Kaufkraft aus dem Umfeld der Stadt Coesfeld herangezogen werden kann.

Weiterhin wird das Verhalten der Verwaltung hinsichtlich der Entwicklung von Einzelhandelsprojekten in der Vergangenheit kritisiert. Dieser Vorwurf wird von Herrn Backes jedoch entkräftet. Anhand von Beispielen macht er deutlich, dass es in manchen Fällen auch an Eigeninitiative der Eigentümer gefehlt hat und derartige Entwicklungen immer nur sehr langfristig möglich sind.

Herr Jütte nimmt Stellung zu den heute vorgestellten Planungen und erklärt, dass gerade die Entwicklung der „Postpassage“ sich als schwierig darstellt. Er hält das Projekt aber auch aufgrund der im Vorfeld durchgeführten, umfangreichen Analysen in Kombination mit dem Projekt am Bahnhof für durchaus realisierbar. Zumal die Innenstadt langfristig nicht ohne funktionierendes Zentrum existieren kann, sollte der heute aufgezeigte Weg im Interesse der Stadt Coesfeld unbedingt weiterverfolgt werden. Bezüglich der Verdrängung von Einzelhandel in den Randbereichen der Innenstadt ist nach Einschätzung von Herrn Jütte durchaus davon auszugehen, dass hier Verschiebungen stattfinden werden und auch Probleme mit nicht mehr attraktiven Randlagen denkbar sind. Herr Backes macht nochmals deutlich, dass in diesem Fall die Gesamtentwicklung der Stadt Coesfeld im Vordergrund stehen muss.

### **Verkehr und Erschließung**

Zu diesem Punkt wird sowohl die geplante Anzahl von Stellplätzen als auch insgesamt die verkehrliche Erschließung als äußerst problematisch angesehen. Es wird angeregt, speziell im Bereich der „Postpassage“, zusätzliche Stellplätze im ersten oder zweiten Obergeschoss vorzusehen. Nach Aussage von Herrn Gatermann ist dieser Vorschlag jedoch aus praktischen Erwägungen (Rampenlängen, entfallende Wohnnutzungen) nicht umsetzbar.

Hinsichtlich der fußläufigen Anbindung des Bahnhofsbereiches an die Innenstadt wird deutlich Verbesserungsbedarf, durch die Einbeziehung der Gartenstraße, gesehen.

Herr Jütte bestätigt, dass eine gut funktionierende Erschließung Grundvoraussetzung für einen langfristig lebensfähigen Einzelhandel darstellt und somit natürlich auch die Investoren ein großes Interesse an der Lösung dieses Problems haben.

Herr Backes und Herr Manteuffel bestätigen, dass gerade auch im Zusammenhang mit dem in der Entwicklung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan noch ausführliche Untersuchungen erforderlich sind.

### **Gastronomie / Einbeziehung der Altsubstanz in den Randbereichen**

Einer der Anwesenden erkundigt sich inwieweit der Vorschlag aus den Reihen der Politik, die Berkel für eine gastronomische Nutzung mit einzubeziehen, bekannt sei. Herr Jütte bestätigt, dass derartige Anregungen der ITG vorliegen. Einzelheiten hierzu sind jedoch noch zu erarbeiten.

Die Anregung die vorhandenen Baukörper in den Randbereichen mit einzubeziehen sowie Vorschläge zu „Alternativplanungen“ zu prüfen wurde von der ITG und der Verwaltung ebenfalls zugesagt.

### **Bevölkerungsentwicklung und Bundeswehr**

Auf Nachfrage erklärte Herr Backes, dass laut Einzelhandelsgutachten bis 2015 noch mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 5 % zu rechnen ist.

Bezüglich des Bundeswehrstandortes werden Bedenken geäußert, dass durch die Aufgabe des Standortes bis 2008 ein deutlicher Kaufkraftverlust zu erwarten ist. Es wird die Frage gestellt, ob dies bei den jetzigen Planungen berücksichtigt wurde. Nach Aussage von Herrn Manteuffel handelt es sich um eine erst seit kurzem bekannte Entwicklung deren genaue Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau zu fassen sind. Es wird vereinbart die Situation weiter zu beobachten.

### **Ankerbetriebe / Branchenmix**

Weitere Anregungen zielten darauf ab, dass der angestrebte Branchenmix und die erforderlichen Ankerbetriebe mit den heute vorhandenen Nutzungen abzustimmen sind. Es sollte nicht um jeden Preis „ein gut funktionierender Einzelhandel“ geopfert werden. Nach Aussage von Herrn Jütte stehen die konkreten Mieter noch nicht fest. Er gibt aber zu verstehen, dass über verschiedene Nutzungen in Richtung „braune und weiße Ware“, Elektro- und Elektronik, oder ein Kaufhaus nach klassischem Verständnis nachgedacht wird. Gleichzeitig signalisiert er seitens der ITG Gesprächsbereitschaft auch mit den Coesfelder Einzelhändlern.

### **Entwicklung des Einzelhandelsgutachtens**

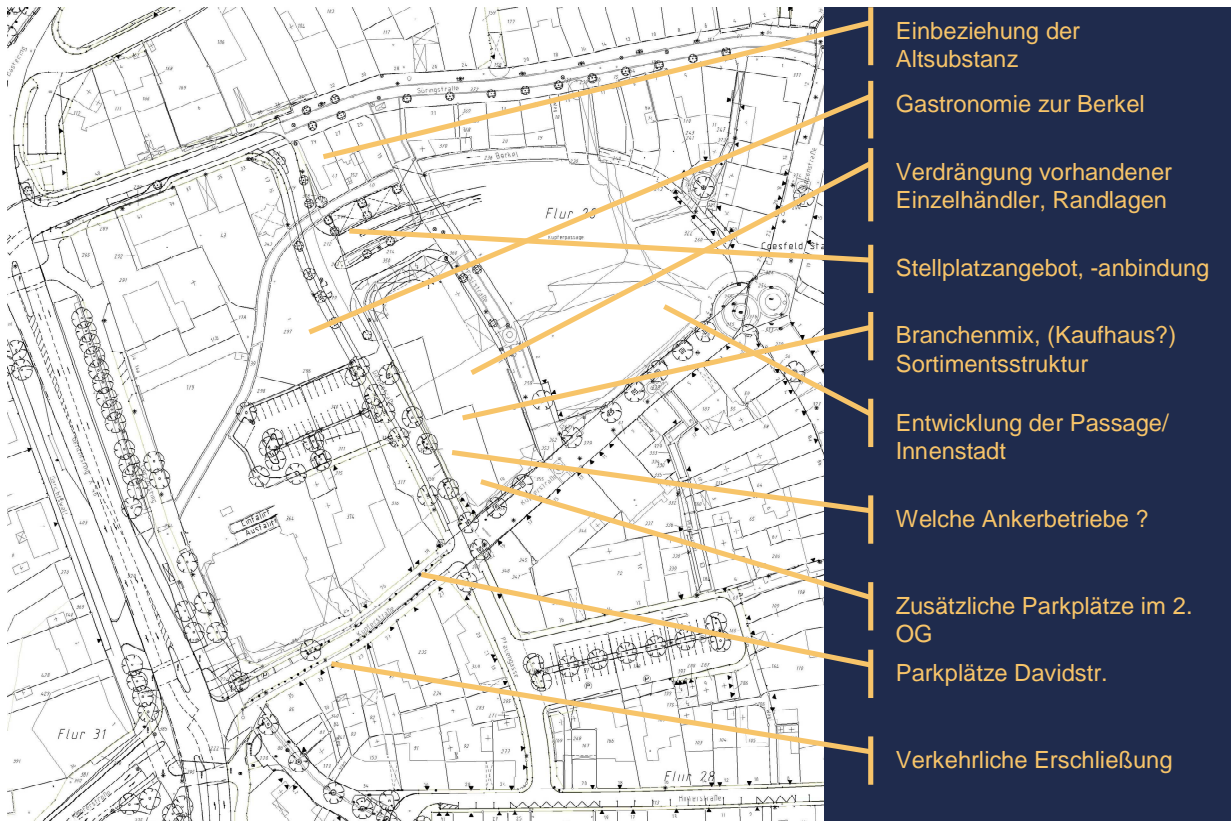
Auf die Frage inwieweit die Prognosen aus dem GMA-Gutachten aus dem Jahr 2001 sich als richtig herausgestellt haben, wird von Herrn Backes und Herrn Manteuffel dahingehend beantwortet, dass hierzu noch kein aktueller Vergleich stattgefunden hat. Gleichzeitig bestätigt Herr Manteuffel, dass eine Überprüfung und Weiterentwicklung des Gutachtens für den Bereich des Bahnhofquartiers auch von der Bezirksplanungsbehörde verlangt wird und somit auf jeden Fall noch erforderlich ist.

Abschließend erläuterte Herr Backes noch das weitere Vorgehen. Herr Jütte bedankte sich für die gute Zusammenarbeit.

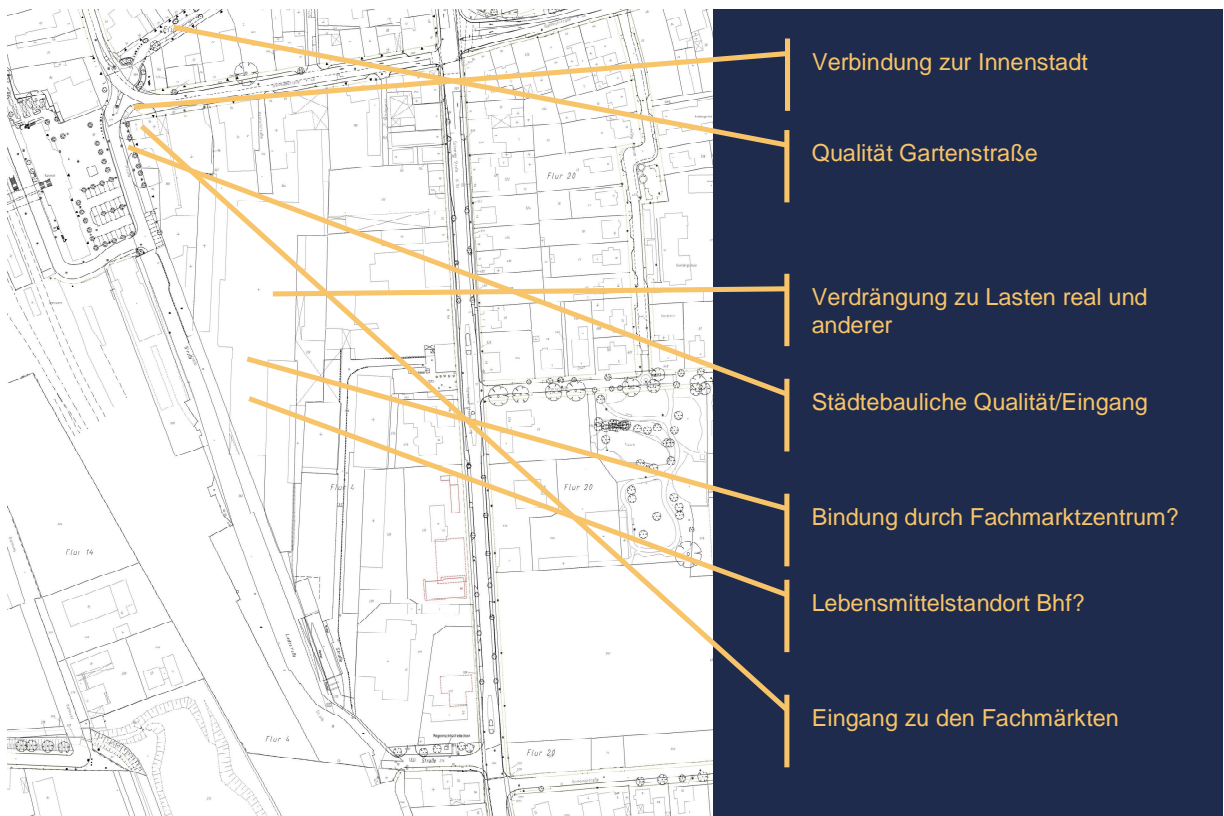
Das zeichnerische Protokoll liegt diesem Protokoll als Anlage bei  
Die Versammlung endet gegen 20:50 Uhr.



Martin Richter



Öffentlichkeitsbeteiligung 18.04.05 | Planung, Bauordnung, Verkehr



Öffentlichkeitsbeteiligung 18.04.05 | Planung, Bauordnung, Verkehr