



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 272/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

60.01.02 Bauleitplanung

60.01.03 Verkehrsplanung

Datum:

08.01.2007

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

17.01.2007

Entscheidung

Prioritätensetzung 2007 - Städtebauliche Planungen

Beschlussvorschlag:

Die Prioritätensetzung wird für das Jahr 2007 mit folgenden/ohne Änderungen beschlossen.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Sachverhalt:

Auch für das Jahr 2007 ist die Festlegung von Prioritäten für den Bereich Stadtplanung, Bauleitplanung und Verkehrsplanung aufgrund der Vielzahl der Projekte erforderlich. Zur Verdeutlichung der Zielsetzung sind die Projekte in verschiedene Themenkomplexe geordnet. In der Darstellung der Projekte wird die Wechselwirkung mit anderen Projekten aufgezeigt. Weiterhin werden in einer gesonderten Tabelle die Priorität, der geplante Projektabschlusszeitpunkt (Monat/Jahr) sowie die beteiligten Produktbereiche **Stadtentwicklung/ Bauleitplanung/ Verkehrsplanung** des Fachbereichs 60 aufgeführt. Die hier aufgeführten Produktbereiche werden im Fachbereich 60 durch einen Projektingenieur abgedeckt.

Bereits im Jahr 2006 wurden drei Anträge zu Änderungen von Bebauungsplänen gestellt. Hierbei handelt es sich um die Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Nonnenkamp (Vorlage 142/2006), Bebauungsplan Nr. 19 Sitterstiege sowie des Bebauungsplanes Nr. 48 Erweiterung Siedlung Goxel. Die schriftlichen Anträge befinden sich in der Anlage zu dieser Vorlage. Aufgrund der Anzahl der anstehenden Projekte ist aus Sicht der Verwaltung für diese Anträge nur eine Einstufung mit einer niedrigen Priorität möglich.

Themenkomplex 1

Projekte zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes Coesfeld

1. Entwicklung des Bahnhofsquartiers

Zentrales Handlungsfeld ist die Entwicklung des Bahnhofsquartiers in Coesfeld. An dieser Stelle soll ein Bereich für großflächigen Einzelhandel planerisch ausgewiesen werden. Hierzu werden zwei Bebauungspläne (Nr. 87 und Nr. 88) derzeit erarbeitet. Parallel hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert. Das gesamte Plangebiet wird über die neu auszubauende Ladestraße zukünftig erschlossen. Die Ausbauplanung wird somit ebenfalls zurzeit erarbeitet. Die Bauleitplanverfahren sollen bis März 2007

abgeschlossen werden, die Nutzungsaufnahme ist für den Herbst 2008 geplant. Im Rahmen des Planverfahrens sind umfangreiche Gutachten (Einzelhandel, Verkehr, Lärm etc.) zu erarbeiten bzw. erarbeitet worden.

Entwicklung des Bahnhofsquartiers		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.1	6.2007	Se, Bpl, Vpl

2. Planerische Sicherung des Bereichs Bahnhofsquartier/Dülmener Straße

Mit der Entwicklung des Bahnhofsquartiers müssen auch die Entwicklungen im übrigen Bereich bis zur Dülmener Straße über die entsprechende Bauleitplanung gesteuert werden. Hierbei sind insbesondere Aussagen zur Einzelhandelsnutzung zu treffen. Das Projekt steht in direktem Zusammenhang mit dem Bahnhofsquartier und dem Bau der Ladestraße (Kreisverkehr Dülmener Straße).

Planerische Sicherung des Bereichs Bahnhofsquartier/Dülmener Straße		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.2	6.2007	Se, Bpl, Vpl

3. Entwicklung des Postareals

Weiterhin ist die Entwicklung des Postareals vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung. Hierzu wurde durch den ausgesuchten Investor ein Umsetzungskonzept erarbeitet. Parallel dazu werden jedoch auch alle weiteren denkbaren Nutzungskonzepte geprüft. Die Verwaltung steht hierzu in Kontakt zu den Grundstückseigentümern und anderen Interessenten. Zur Umsetzung eines entsprechenden Konzeptes ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Entwicklung des Postareals		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.4	12.2008	Se, Bpl, Vpl

4. Planerische Steuerung Wesslingskamp

Die betriebliche Veränderung der Firma „Stall“ wurde bisher ohne Bauleitplanung begleitet. Für die langfristige Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies ergibt sich sowohl aus den Vorgaben des Rates, die im Zusammenhang mit dem GMA-Gutachten getroffen werden als auch aus den Aussagen der Bezirksregierung im Zusammenhang mit der Beurteilung der letzten Maßnahmen. Das Bebauungsplanverfahren wurde zum größten Teil bereits durchgeführt. Eine endgültige Entscheidung des Rates steht aus.

Planerische Steuerung Wesslingskamp		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.5	2.2007	Se, Bpl

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Coesfelder Weberei Teil A1

Der verbleibende Grundstücksteil der ehemaligen Coesfelder Weberei soll kurzfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu wurden bereits erste Planungsüberlegungen durch den Investor erarbeitet. Zur Absicherung der Planungen ist die Erarbeitung einer entsprechenden Bauleitplanung erforderlich. Das Nutzungskonzept ist in enger Abstimmung mit den Überlegungen Bahnhofsquartier und den übrigen Flächen an der Dülmener Straße zu entwickeln. Das Projekt steht auch im direkten Zusammenhang mit den Ausbauplanungen der Ladestraße und der Anbindung der Ladestraße über einen Kreisverkehr. Aufgrund des städtebaulichen Vertrages steht die Stadt Coesfeld in der Verpflichtung, eine Neuplanung zu begleiten. In diesem Zusammenhang ist für die östliche Seite der Dülmener Straße zwischen Bahnhofstrasse und Grimpingstraße / Kupferhammer der Flächennutzungsplan an die aktuellen Planungsziele der Stadt anzupassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Coesfelder Weberei Teil A1		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.6	12.2007	Se, Bpl

6. Steuerung der Einzelhandelsnutzung Am Kupferhammer

Im Zusammenhang mit den übrigen Entwicklungen im Bereich Einzelhandel ist die planerische Steuerung des jetzigen Standortes „Real“ erforderlich. Durch einen solchen Bebauungsplan sollen Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde bereits getroffen.

Steuerung der Einzelhandelsnutzung Am Kupferhammer		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.14	6.2008	Se, Bpl

7. Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan Nr. 47 „Druffels Weg“

Zwischenzeitlich wurde die Fläche des ehemaligen Autohauses Gatzweiler durch die Firma VW Knubel erworben. Somit wird ein Teil des Plangebietes auch zukünftig durch ein Autohaus genutzt. Für die verbleibenden Teilflächen (Druckhaus Fleißig) liegt ein Nutzungskonzept für eine Wohnbebauung vor. Inwieweit dieses umgesetzt werden kann ist derzeit fraglich. Für eine solche Nutzung ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan Nr. 47 „Druffels Weg“		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.15	12.2008	Bpl

Themenkomplex 2

Projekte zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Coesfeld

1. Konversion der Freiherr-vom-Stein-Kaserne Flamschen

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung ist bis Ende 2008 zu rechnen. Hieraus folgt, dass jetzt geeignete Konzepte zur Konversion dieser Liegenschaft gefunden werden müssen. In einem ersten Schritt hat sich eine regionale Arbeitsgruppe mit Beteiligung Coesfeld gebildet. Kurzfristig soll eine Machbarkeitsstudie zur Ermittlung einer Nachfolgenutzung erarbeitet werden. Ein Förderantrag bei der Bezirksregierung wurde

gestellt. Eine Förderung wurde seitens der Bezirksregierung in Aussicht gestellt. Der Rat der Stadt Coesfeld hat bereits die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Sanierungsverfahren) beschlossen. Die weitere Bearbeitung kann erst nach Bewilligung der Fördermittel erfolgen. Mit einer Entscheidung wird bis zum März 2007 gerechnet.

Konversion der Freiherr-vom-Stein-Kaserne Flamschen		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.3	12.2007	Se, Bpl, Vpl

2. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Otterkamp II zur Betriebserweiterung Eiwo

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Otterkamp II sollen der Firma Eiwo dringend benötigte Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wurde bereits eingeleitet und kann kurzfristig abgeschlossen werden.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Otterkamp II zur Betriebserweiterung Eiwo		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.7	3.2007	Se, Bpl

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 - Firma Ahlert -

Die Fa. Ahlert beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ eine Schüttguthalle zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen diesem Vorhaben, so dass ein schriftlicher Antrag durch den Architekten der Firma gestellt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen auch die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Fragen geklärt werden.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Firma Ahlert-		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.19	12.2008	Se, Bpl

Themenkomplex 3

Projekte zur Sicherung des Wohnstandortes Coesfeld

1. Nutzungskonzept und Verkauf der Johannesschule

Die Verhandlungen mit dem Investor Voss sind abgeschlossen. Das Bauleitplanverfahren wurde bereits eingeleitet. Derzeit erarbeitet ein externes Planungsbüro den Bebauungsplanentwurf. Die Kosten hierfür übernimmt der Investor.

Nutzungskonzept und Verkauf der Johannesschule		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.8	6.2007	Se, Bpl

2. Bauleitplanverfahren Kulturquartier Ostendorf

In der Rahmenplanung zur Kulturallee Osterwicker Straße wurde die Fläche der Firma Ostendorf als Wohnbauland beschrieben. Eine solche Nutzung ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umsetzbar. Neben den Flächen der Firma Ostendorf könnten

auch städtische Flächen in die Planung mit einbezogen werden.

Bauleitplanverfahren Kulturquartier Ostendorf		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.9	12.2007	Se, Bpl

3. Aufstellung des Bebauungsplanes Neumühle (Borkener Straße)

Bereits im Jahr 2004 beantragte die Familie Borgert die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Borkener Straße, um eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile zu ermöglichen. In Gesprächen mit weiteren Grundstückseigentümern wurde eine prinzipielle Lösung einer Bebauung erarbeitet. Die Antragsteller sind zu einer Übernahme der Planungskosten bereit. Das Gesamtverfahren soll möglichst im Rahmen einer Umlegung abgewickelt werden.

Aufstellung des Bebauungsplanes Neumühle (Borkener Straße)		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.10	12.2007	Se, Bpl

4. Nutzungskonzept für die Martinschule Brink

In Kürze wird die Schulnutzung in der Martinschule Brink aufgegeben. Somit kann auch diese Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierfür ist ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Für die Umsetzung der Planungen ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Nutzungskonzept für die Martinschule Brink		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.11	6.2008	Se, Bpl

5. Erarbeitung eines Plankonzeptes für den Altstandort Knubel (Daruper Straße)

Mit dem Wechsel des Autohauses an den neuen Betriebsstandort an der Dülmener Straße muss für den Standort Daruper Straße ein neues Nutzungskonzept erarbeitet werden. Zurzeit scheint eine Entwicklung zur Wohnbauflächen am wahrscheinlichsten. Hierzu sind jedoch umfangreiche Vorüberlegungen sowie die Erarbeitung entsprechender Bauleitpläne erforderlich.

Erarbeitung eines Plankonzeptes für den Altstandort Knubel (Daruper Straße)		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.16	12.2008	Bpl

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Nonnenkamp

Der Verwaltung liegt ein Bürgerantrag zur Änderung des Bebauungsplanes vor. Zielsetzung des Antrages ist es, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke in diesem Bebauungsplangebiet zu erhöhen. Hierzu sind die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgelegten Mindestgrößen der Grundstücke zu überarbeiten. Eine Skizze wurde im Auftrag der Antragsteller durch das Planungsbüro Wolters erarbeitet.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Nonnenkamp		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.20	12.2008	Bpl

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Sitterstiege

Auch für diesen Bebauungsplan liegt der Verwaltung ein Antrag auf Änderung vor. Durch eine Änderung soll die Teilung der Grundstücke ermöglicht werden.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Sitterstiege		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.21	12.2008	Bpl

Themenkomplex 4

Projekte zur Sicherung der städtebaulichen Qualität Coesfelds

1. Planerische Steuerung der Promenaden

Die Promenaden unterliegen derzeit einem Veränderungsdruck. Ein Teil der historischen Wohngebäude werden zurzeit durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Hierdurch werden sowohl die städtebauliche Situation als auch die Erschließungssituation dauerhaft verändert. In einem ersten Schritt wurden die vorhandenen historischen Wohngebäude in gemeinsamen Begehungen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege in Augenschein genommen. Endgültige Ergebnisse liegen allerdings noch nicht vor. Nach Vorliegen der Ergebnisse ist zu entscheiden, ob die zusätzliche Steuerung über die Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sinnvoll und möglich ist.

Planerische Steuerung der Promenaden		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.12	12.2008	Se, Bpl

2. Gestaltung des Bereichs zwischen der Stadthalle und dem Coe-Bad

Zwischen der Stadthalle und dem Coe-Bad befinden sich derzeit ungenutzte Flächen. Innerhalb dieser Flächen liegen die letzten baulichen Reste der Ludgerusburg. Dieses Kellergewölbe wurde im Jahr 2006 unter Denkmalschutz gestellt. Der Gesamtbereich wird derzeit durch ein externes Planungsbüro überarbeitet. Das Konzept stellt eine Detailplanung des Rahmenplanes Kulturallee Osterwicker Straße dar. In diesem Zusammenhang wird auch der Bereich des Parkplatzes des Coe-Bades planerisch überarbeitet, um zusammen mit dem Konzerttheater die besonderen Nutzungen an der Osterwicker Straße zu betonen.

Gestaltung des Bereichs zwischen der Stadthalle und dem Coe-Bad		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.13	6.2007	Se

3. Rastplatz Innenstadt - Planungskonzepte Markt

Mit dem Studentenwettbewerb Rastplatz Innenstadt war das Ziel verbunden, ein geeignetes Konzept zur Belebung des Marktplatzes durch Begrünungen und Möblierungen zu entwickeln. Auf Grundlage der studentischen Konzepte konnten zwischenzeitlich durch die Finanzierung des örtlichen Einzelhandels neue Bänke in der Innenstadt Coesfeld aufgestellt werden. Derzeit wird versucht, gestalterisch angepasste Müllbehälter zu beschaffen. In Ergänzung zu diesen ersten Umsetzungsschritten hat es verschiedene Initiativen zur Belebung des Marktplatzes gegeben (Rathauscafé, etc.). Zurzeit wird durch ein Landschaftsplanungsbüro nochmals die technische Machbarkeit einer Teilbegrünung des Marktplatzes geprüft. Die Ergebnisse werden im ersten Quartal 2007 dem Gestaltungsbeirat zur Erörterung zugeleitet und im Ausschuss vorgestellt. Die Teilpläne sollen in ein Gesamtkonzept zur Attraktivierung des Marktes einfließen.

Rastplatz Innenstadt - Planungskonzepte Markt		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.17	12.2007	Se

4. Freizeitanlage Kalkisee

Durch den Investor wurde ein erstes Konzept zur Umnutzung des Kalki entwickelt. Aufgrund erheblicher Nutzungskonflikte (Naturschutz, Wocheendhaussiedlung) konnte bisher kein genehmigungsfähiger Planentwurf erarbeitet werden. Der Investor prüft zurzeit ein überarbeitetes Nutzungskonzept.

Freizeitanlage Kalkisee		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
S.18	12.2009	Se

Weitere Projekte, die derzeit nicht bearbeitet werden oder bearbeitet werden können:

- Umgestaltung der Berkel in der Innenstadt
- Änderung des Bebauungsplanes Druffels Feld
- Neuaufstellung des FNP

Themenkomplex 5

Projekte zur Sicherung der verkehrlichen Qualität Coesfelds

1. Ausbau der Ladestraße

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes wurde deutlich, dass das Verkehrssystem in Coesfeld ohne Ausbau der Ladestraße die Leistungsfähigkeit mittelfristig verlieren wird. Insbesondere die Anbindung der Dülmener Straße an die Innenstadt kann nur durch den Ausbau der Ladestraße verbessert werden. In diesem Zusammenhang müssen die jeweiligen Verkehrsknoten ebenfalls ausgebaut werden. Die derzeitigen Planungen sehen hierfür Kreisverkehre vor. Die Maßnahme steht in direktem Zusammenhang mit den Planungen zum Postareal und zum Bahnhofsquartier. Derzeit wird eine detaillierte Entwurfsplanung erstellt.

Ausbau der Ladestraße		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
V.1	6.2007	Vpl

2. Umsetzung von Einzelmaßnahmen des Verkehrsentwicklungsplanes

Neben den vorrangig erforderlichen Maßnahmen enthält der Verkehrsentwicklungsplan noch eine Reihe weiterer Maßnahmen, die in den folgenden Jahren unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten umgesetzt werden sollten. Es sind detaillierte Entwurfsplanungen zu erstellen und mit den Bürgern abzustimmen. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen ist für das Jahr 2007 nicht vorgesehen. Hierunter fallen auch die Planungen zum Ausbau der Radwege an der Dülmener Straße, die sich derzeit in der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger befinden.

Umsetzung von Einzelmaßnahmen des Verkehrsentwicklungsplanes		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
V.2	12.2015	Vpl

3. Verbesserung der Verknüpfungen der Verkehrsarten

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Verknüpfungen zwischen den Verkehrsarten wurden im Rahmen des VEP zur Umsetzung empfohlen. Bei der Umsetzung sind verschiedene Planungspartner zu beteiligen. Es ist eine Entwurfsplanung zu erstellen und mit den Projektbeteiligten abzustimmen. Die Priorisierung dieser Maßnahme muss im Zusammenhang mit der mittelfristigen Finanzplanung erneut diskutiert werden.

Verbesserung der Verknüpfungen der Verkehrsarten		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
V.3	12.2009	Vpl

4. Haltepunkt Schulzentrum

Durch den ZVM wurde die grundsätzliche Machbarkeit eines neuen Haltepunktes Schulzentrum geprüft. Dieser könnte aufgrund der attraktiven Nutzungen im Bereich der Kulturallee Osterwicker Straße eine hohe Bedeutung innerhalb der Stadt erhalten. In einem ersten Planungsschritt wurde die verkehrstechnische Machbarkeit sowie der Kostenrahmen eines solchen Haltepunktes durch ein Ingenieurbüro ermittelt. Die Planungskosten wurden zu 50% durch den ZVM gefördert. Die Ergebnisse dieser Überlegungen sind in weiteren Planungsschritten zu detaillieren.

Haltepunkt Schulzentrum		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
V.4	12.2008	Vpl

5. Ortsdurchfahrt Lette

Mit dem Bau der Umgehungsstraße in Lette hat die Coesfelder Straße eine neue Verkehrsfunktion erhalten. Aus diesem Grund wurde in den vergangenen zwei Jahren eine Planung zum Umbau der Coesfelder Straße erstellt. Kernpunkt der Überlegungen war die Verbesserung des Radverkehrs. Die Planungen bilden die Grundlage des Förderantrages, der derzeit bei der Bezirksregierung bearbeitet wird. Die Priorisierung dieser Maßnahme muss im Zusammenhang mit der mittelfristigen Finanzplanung erneut diskutiert werden.

Ortsdurchfahrt Lette		
Priorität	Ziel	Beteiligte des FB 60
V.5	offen	Vpl, Se

Anlagen:

Tabellarische Übersicht
Übersichtsplan
Bürgerantrag Lang
Bürgerantrag Teichen
Bürgerantrag Fa. Ahlert