



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 219/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
04.09.2008

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	17.09.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.09.2008	Entscheidung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neuordnung der Innenstadt" -Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 1 „Neuordnung der Innenstadt“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Straße Köbbinghof, im Osten durch die Rosenstraße, im Süden durch die Süringstraße und im Westen durch die Straße Basteiring.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im zentralen innerstädtischen Bereich der Stadt Coesfeld und grenzt an die Süringstraße, die einen Teil der Fußgängerzone darstellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist der Bereich nördlich der Süringstraße als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Bei den weiteren Flächen handelt es sich um Wohnbauflächen bzw. um eine Fläche für den Gemeinbedarf. Dort befindet sich die Martin-Luther-Grundschule. Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen diesen Ausweisungen.

Die Süringstraße ist als Fußgängerzone hochwertig ausgebaut und mit Beschluss vom März 2008 durch den Rat der Stadt Coesfeld nochmals als zentraler Versorgungsbereich für die Stadt Coesfeld bestätigt worden. Gleichzeitig liegt der gesamte Bereich innerhalb des Sanierungsgebietes „Nördliche Ergänzung der südlichen Innenstadt“. Auch damit wird dokumentiert, dass die Flächen in der Süringstraße/Kapuzinerstraße deutlich aufgewertet werden sollen. Entsprechende Planungskonzepte sehen die weitere Ansiedlung von Einzelhandel und insbesondere auch die Verstärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich vor. Mit Beschluss vom 12.12.1994 hat der Rat der Stadt Coesfeld folgende Sanierungsziele formuliert:

Entwicklungsfähigkeit des Gebietes

- *Durch eine stadtverträgliche Neubebauung kann eine nachhaltige Stärkung der Funktionen Wohnen/Dienstleistung/Einzelhandel erreicht werden. Es ist zu verhindern,*

daß sich die Standortqualität des Bereichs innerhalb des Gesamtgefüges der Innenstadt nachhaltig verschlechtert. Dies ist ohne die Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen zu erwarten. Die bereits im Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ durchgeführten Maßnahmen im Bereich der Fußgängerzone einschl. Verbindungsweg Kapuzinerstraße, Süringstraße und die Neugestaltung im Bereich der Schüppenstraße/Markt blieben dann zum Teil wirkungslos.

Angrenzend an die Süringstraße haben sich gerade in den letzten Jahren bereits vermehrt höherwertige Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Eine Weiterentwicklung in diese Richtung ist spürbar und auch gewollt. Zudem wurde durch den Verkehrsentwicklungsplan, der vom Rat der Stadt Coesfeld am 13.02.2006 beschlossen wurde, die verkehrliche Neuordnung im Geltungsbereich der Sanierungssatzung erarbeitet. Eine Umsetzung des Konzeptes ist aufgrund eines entgegenstehenden Bürgerentscheides zur Zeit nicht möglich. Die konkreten Planungsfestsetzungen für den Bereich Kapuzinerstr. können daher erst erarbeitet werden, wenn die Verkehrsführung abschließend geklärt ist. Die Verwaltung erwartet, dass dies innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre möglich ist.

Handlungsbedarf ergibt sich aktuell für den als MK ausgewiesenen Teil. Dort wurde für das Grundstück eines ehemaligen „Möbelhauses“ eine Bauvoranfrage zur Errichtung von Spielhallen mit einer Gesamtgröße von annähernd 900 m² vorgelegt.

Die Ansiedlung einer Spielhalle auf dem erwähnten Grundstück in der dargestellten Größe würde den vorab erläuterten städtebaulichen Zielen entgegen wirken und zu einer deutlich spürbaren Niveauabsenkung und einer damit verbundenen Strukturveränderung („trading-down-Effekt“) für das gesamte Gebiet führen. Darüber hinaus ist durch die „Großflächigkeit“ der Anlage und durch die damit verbundene Zunahme des PKW-Verkehrs mit einer erheblichen Beeinträchtigung, vor allem auch in den Nachtstunden, für die in den Obergeschossen zahlreich vorhandenen Wohnungen auszugehen. Die unmittelbare Umgebung des Objektes ist geprägt von höherwertigen Nutzungen (Küchenstudio, Weinfachhandlung, Traditionsgaststätte „Jägerhof“,...).

In der Süringstraße sind darüber hinaus, wenn auch mit geringerer Größe, 2 weitere Spielhallen und eine Diskothek vorhanden. Diese Einrichtungen haben jedoch auch aufgrund der Lage nicht die gleichen städtebaulichen Auswirkungen wie die neu beantragte Anlage. Durch die neu hinzutretende Nutzung ist eine Entwicklung in Richtung eines Vergnügungsviertels zu befürchten. Die neue Spielhalle und die bestehenden Anlagen wären optisch untereinander wahrnehmbar. Sie hätten dann gemeinsam eine äußerst negative städtebauliche Wirkung.

Die Stadt hat im Bereich Gartenstraße und Bahnhofsquartier in letzter Zeit 2 Spielhallen zugelassen. Damit wird deutlich, dass derartige Anlagen im Stadtgebiet nicht grundsätzlich verhindert werden sollen, dass aber sehr wohl die rechtlich möglichen Instrumente für eine städtebaulich erforderliche Steuerung zu nutzen sind. Aus den dargestellten Gründen ist die geplante Nutzung „Vergnügungsstätte“ in dem sensiblen Bereich Süringstraße auszuschließen. Inwieweit darüber hinaus sonstige allgemein oder ausnahmsweise in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen auszuschließen sind, muss im Rahmen der weiteren Bauleitplanung abgestimmt werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde ist verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Neuordnung der Innenstadt“ wird aufgestellt um dieser Verpflichtung nachzukommen.

Anlagen:
Übersichtsplan