



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 011/2014

Dezernat II, gez. Backes

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

Datum:  
10.01.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.01.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.01.2014	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 132 "Süringstraße - Kapuzinerstraße" - Aufstellungsbeschluss - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 132 „Süringstraße - Kapuzinerstraße“ aufzustellen.

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich im westlichen Coesfelder Innenstadtgebiet und grenzt an die Bebauungspläne Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ und Nr. 6 „Erneuerung der Innenstadt“. Es wird begrenzt durch:

- die Straße Köbbinghof im Nordosten
- die nordwestliche Grenze der Straßenparezelle des Basteiring,
- die südliche Grenze der Straßenparzelle Süringstraße zwischen Borkener Straße und Einmündung Poststraße sowie
- die westlichen Grenzen der Flurstücke 122, 144 157,99, 172, Flur 29, Gemarkung Coesfeld im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in dem Abgrenzungsplan festgelegt - siehe Anlage beigefügten Übersichtsplan.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 132 „Süringstraße - Kapuzinerstraße“ die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 10.10.2013 hat die Stadt Coesfeld ein „Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt“ (InHK) vorliegen, in dem alle wichtigen Entwicklungsziele und räumlichen Vertiefungsbereiche für die Innenstadt Coesfelds mit einem Zeithorizont bis in die

Jahre 2025/2030 festgelegt sind. Die darin verankerten Maßnahmen sollen eine nachhaltig positive Weiterentwicklung der Innenstadt und angrenzender Bereiche außerhalb des Promenadenrings sichern.

Der erste der sieben benannten Vertiefungsbereiche liegt im westlichen Innenstadtgebiet und bildet mit den Vertiefungsbereichen 2, 3 und 4 die prioritären Entwicklungsbereiche beidseitig des Verlaufs der Innenstadtberkel. Die Innenstadtberkel bildet einen Maßnahmenswerpunkt in der Innenstadt im Rahmen der Förderinitiative Regionale 2016. In der Anlage sind Ausschnitte aus dem InHK S. 48 und 51 zum Vertiefungsbereich 1 beigefügt, die eine Schnellübersicht ermöglichen.

Folgende Aspekte sind bei der Planung zu berücksichtigen:

1. Als Ergebnis des InHK in Zusammenhang mit dem Parkraumkonzept 2011 wird festgehalten, dass im Bereich des westlichen Innestadeingangs die Errichtung eines Parkhauses (mit rd. 200 StP) dann Sinn macht, wenn bewirtschaftete und unbewirtschaftete Parkplätze an der David Straße bzw. Kapuziner Straße aufgegeben werden und konzentriert werden. Da nun im Einkaufszentrum „Berkelhaus“ nur in geringem Umfang Stellplätze nachgewiesen werden, kann auch aus diesem Bauvorhaben ein Stellplatzaufkommen für die Wirtschaftlichkeit eines solchen Parkhauses positiv angerechnet werden.

Als sinnvoller Standort eines solchen Parkhauses kommt das Areal eines ehemaligen Möbelhauses und angrenzender Immobilien in Betracht. Unter den sich im Herbst 2013 abzeichnenden vorgenannten Rahmenbedingungen wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die in Alternativen und unter Einbeziehung von Nachbargrundstücken untersucht, ob funktional und wirtschaftlich ein Parkhaus an dem Standort realisierbar ist. Parallel hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die die Erschließungsmöglichkeiten über Süringstraße und Kapuzinerstraße klären sollte. Im Grundsatz zeichnet sich nach heutigem Stand ein positives Ergebnis zur Umsetzbarkeit ab. Berührt sind vorrangig die Flurstücke 169, 106, 105, und 104 in Flur 29 (Süringstraße 32 – 44). Wegen der Lage an dem westlichen Teil der Süringstraße und gegenüber der Einmündung der Davidstraße ist der Bereich wegen der verkehrlichen Vorzüge besonders geeignet. Der Fußgängerbereich muss durch Fahrzeugverkehr nicht belastet werden. Die Grundstückstiefe ist hier ausreichend. Die Traufhöhen der vorhandenen Gebäude sind im westlichen Teil der Süringstraße deutlich höher als an der östlichen Süringstraße. Dadurch fügt sich eine solche Maßnahme hier besser ein.

2. Westlich des Ausgangs der Kupferpassage in die Süringstraße nimmt die Attraktivität der Süringstraße als Geschäftsstraße stark ab. Bezieht man das Berkelhaus als starken Einkaufsmagnet mit ein, besteht die Chance, dass sich eine Laufbeziehung Parkhaus – Berkelhaus/Kupferpassage/Schuppenstraße – Süringstraße (und umgekehrt) herausbildet, die der Süringstraße mehr Frequenz bringt. Damit kann die Attraktivität als Geschäftstraße auch im westlichen Abschnitt gesteigert werden.
3. Schon 2001 hat sich die Stadt in einer Rahmenplanung Gedanken gemacht, wie die rückwärtige Zone der Grundstücke Süringstraße hin zur Kapuziner Straße aufgewertet werden kann, damit auch diese Straße ihr negatives Image mit den anliegenden Hinterhöfen ablegen kann. Es besteht die Möglichkeit, die tiefen Grundstücke dann auch für größere Ladeneinheiten zwischen Süringstraße und Kapuziner Straße umzunutzen. Mit Realisierung eines Parkhauses würden sich diese Chancen verbessern.

Der auch heute noch sinnvolle städtebauliche Ansatz, entlang der Kapuziner Straße eine baulich geschlossene Kante zu entwickeln sollte weiter verfolgt werden und in Planungsrecht münden. Verschiedene Möglichkeiten, wie dies baulich erreicht werden kann, sind in den damals erstellten Varianten zur Rahmenplanung aufgezeigt worden. Zu vergleichbaren Ergebnissen ist das Büro BPW im Rahmen eines Stegreifentwurfs zum InHK gekommen. Der derzeit wahrnehmbare Entwicklungsimpuls in der Innenstadt Coesfelds soll genutzt werden, Investitionen gezielt auf diese Standorte zu lenken. Heute wird das Gebiet noch nach § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich eingestuft. Eine

planerische Steuerung ist aber erforderlich, um Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Schlüsselinvestitionen an den richtigen Stellen zu ermöglichen.

4. Auch auf dem heute unbefestigten Parkplatzareal nördlich der Kapuziner Straße (Eigentümer Stadt und Privat) gibt es seitens des neuen Eigentümers des Privatgrundstücks mittelfristig Bauabsichten. Das Rahmenkonzept soll aufgegriffen werden. Über das Planungsrecht sind für diese Investition die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Dort soll Wohnbebauung entstehen.
5. Eher mittel- bis langfristig ist eine Anpassung der baulichen Nutzung im Bereich des zusammenhängenden Gebäudekomplexes des Gemeindezentrums der evangelischen Kirchengemeinde und der Martin-Luther-Schule zu sehen.

Mit dem InHK sind nun wesentliche Entwicklungseckpunkte definiert. Die Punkte 1 – 4 geben hinreichend Begründung, 2014 die konkreten Inhalte des Bebauungsplans zu erarbeiten, um die baulichen Entwicklungen z.B. für ein Parkhaus an der Süringstraße dann auch kurzfristig umsetzen zu können.

Der Aufstellungsbeschluss mit seiner Begründung ist erforderliche Grundlage, um bei Bedarf das städtebauliche Instrumentarium zur Entwicklung des Gebietes und zur Sicherung der Planung anwenden zu können.

### **Anlagen:**

Übersichtskarte Abgrenzung B-Planaufstellung

Auszug InHK S. 48 + 51