



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 811/2005

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

60.01.03 Verkehrsplanung

Datum:

12.01.2006

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

25.01.2006

Entscheidung

## Prioritätensetzung 2006 - Planung, Bauordnung, Verkehr

### Beschlussvorschlag:

Die Prioritätensetzung wird mit folgenden/ohne Änderungen bzw. Ergänzungen für das Jahr 2006 beschlossen.

### Sachverhalt:

Auch für das Jahr 2006 steht eine Vielzahl von städtebaulichen und verkehrlichen Projekten zur planerischen Umsetzung an. Hierbei gilt es die knappen personellen Ressourcen gezielt einzusetzen und die Projekte im Rahmen einer Schwerpunktsetzung zu gewichten.

Zur Verdeutlichung der Zielsetzung sind die Projekte in verschiedene Themenkomplexe geordnet. Diese Darstellung weicht von der bisherigen ab. In der Darstellung der Projekte wird die Wechselwirkung mit anderen Projekten aufgezeigt. Weiterhin werden in einer tabellarischen Darstellung der Projektzielzeitpunkt (Monat/Jahr), die Priorität (**Stadtentwicklung/ Verkehrsplanung**.Priorität.Rang) sowie die Beteiligten Produktbereiche **Stadtentwicklung/ Bauleitplanung/ Verkehrsplanung**) des Fachbereichs 60 aufgeführt. Die hier aufgeführten Produktbereiche werden im Fachbereich 60 durch je einen Projektingenieur abgedeckt. Alle Projekte werden weiterhin in einer Kartenübersicht und in einem Ablaufdiagramm dargestellt.

### Projekte zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes Coesfeld

#### 1. Entwicklung des Postareals

Zentrales Projekt der Stadtentwicklung ist die Stärkung der Innenstadt durch die Entwicklung des Postareals. Durch dieses Projekt soll die bestehende Kupferpassage erweitert und somit Flächen für den Einzelhandel im Kern der Innenstadt geschaffen werden. Zur Umsetzung des Projektes ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Neuordnung der Innenstadt erforderlich. Zwischenzeitlich wurde ein Verkehrsgutachten durch den Vorhabenträger vorgelegt. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung wird die Bearbeitung des Bebauungsplanes frühestens Ende 2006 abgeschlossen sein. Das Projekt Postareal steht in direktem Zusammenhang zum Projekt Bahnhofsquartier und zur Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes (Sperrung N/W-Innenstadt, Kreuzungsbereiche Gerichtsring und Friedhofsallee).

**Ziel:** 12/2006

**Priorität:** S.1

**Beteiligte:** Se, Bpl, Vpl

#### 2. Entwicklung des Bahnhofsquartiers

Zweiter Baustein der Stärkung der Handelsfunktion Coesfeld ist die Entwicklung des Bahnhofsquartiers. In diesem Bereich sollen neben einem SB-Warenhaus und einem Lebensmitteldiscounter auch ein Handelsbetrieb für braune und weiße Waren angesiedelt werden. Hierfür ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.

87 Bahnquartier erforderlich. Die wesentlichen Fragen der Grundstücksverfügbarkeit konnten geklärt werden. Auch bei diesem Projekt sind die Fragen der Verkehrsführung und der Verträglichkeit der Verkaufsflächen zwischenzeitlich durch entsprechende Fachgutachten geprüft worden. Die Umsetzung des Projektes ist für 2006/2007 vorgesehen, so dass 2006 die planungsrechtliche Ausweisung erfolgen muss. Das Projekt steht in direktem Zusammenhang mit dem Projekt Postareal und Verkehrsentwicklungsplan (Ladestraße, Kreuzungen Sökelandstraße/Ladestraße und Ladestraße/Dülmener Straße) sowie der Steuerung der Entwicklung an der Dülmener Straße (Bebauungsplan Nr. 88).

**Ziel:** 12/2006                      **Priorität:** S.2                      **Beteiligte:** Se, Bpl, Vpl

### **3. Planerische Sicherung des Bereichs Bahnquartier/Dülmener Straße**

Mit der Entwicklung des Bahnquartiers 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 Bahnquartier und dem Verkehrsentwicklungsplan (Kreisverkehr Dülmener Straße).

**Ziel:** 06/2007                      **Priorität:** S.3                      **Beteiligte:** 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 und aus den Aussagen der Bezirksregierung im Zusammenhang mit der Beurteilung der letzten Maßnahmen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits getroffen. Für einen Teilbereich des Plangebietes muss ebenfalls der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

**Ziel:** 12/2006                      **Priorität:** S.4                      **Beteiligte:** Se, Bpl

### **5. 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.

**Ziel:** 06/2007                      **Priorität:** S.20                      **Beteiligte:** Bpl

### **6. Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan Nr. 47 „Druffels Weg“**

Ein wesentlicher Nutzungsbaustein in dem Bebauungsplangebiet „Druffels Weg“ ist im letzten Jahr weggefallen (Ford-Gatzweiler). Um die zukünftige Entwicklung im Plangebiet zu steuern und Fehlentwicklungen zu verhindern ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich. Beschlüsse zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurden bereits im Jahr 2002 durch den Rat getroffen.

**Ziel:** 06/2007                      **Priorität:** S.17                      **Beteiligte:** Bpl

## **Projekte zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Coesfeld**

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

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung ist bis Ende 2009 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 Coesfelds gebildet. Kurzfristig muss ein geeignetes Planverfahren zur Ermittlung einer Nachfolgenutzung erarbeitet werden. Hierzu wurde ein Förderantrag bei der Bezirksregierung gestellt. Es ist noch offen, ob und wann eine Förderung erfolgt. Anschließend müssen entsprechende Bauleitplanungen durchgeführt werden. Dieses Projekt steht in direktem Zusammenhang mit der Gewerbeflächenausweisung im Otterkamp und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

**Ziel:** 12/2008                      **Priorität:** S.5                      **Beteiligte:** Se, Bpl

## **2. Bauleitplanung für den Betriebsstandort Westfleisch**

Der Betrieb „Westfleisch“ plant kurzfristig die Erweiterung. Hierzu ist die entsprechende Bauleitplanung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes konnte für den wesentlichen Teil bereits 2004 durchgeführt werden. Derzeit wird der Bebauungsplan in enger Abstimmung mit der Firma Westfleisch entwickelt. Für den Bebauungsplan sind umfangreiche Gutachten (Lärm, Geruch, Verkehr) erforderlich. Der Bebauungsplan konnte bisher nicht weiter konkretisiert werden, da sich aus betrieblichen Gründen die Planungen der Fa. Westfleisch geändert haben. Aus diesen Gründen wird ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 107 Biogasanlage derzeit nicht weiter bearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um den Bereich für eine Stellplatzanlage erweitert. Für diesen Bereich ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Ziel:** 06/2006                      **Priorität:** S.7                      **Beteiligte:** Bpl, Vpl

## **3. Bauleitplanung für den Betriebsstandort Thies**

Die Firma „Thies“ plant kurzfristig die Erweiterung des jetzigen Standortes in Richtung Borkener Straße. Auf der entsprechenden Fläche soll eine Halle zum Verkauf von gebrauchten Maschinen errichtet werden. Für die Erweiterung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellungsbeschlüsse hierzu wurden bereits getroffen.

**Ziel:** 08/2006                      **Priorität:** S.9                      **Beteiligte:** Se, Bpl

## **Projekte zur Sicherung des Wohnstandortes Coesfeld**

### **1. Nutzungskonzept und Verkauf der Johannesschule**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in der Sitzung vom 15.12.2005 die Verwaltung beauftragt mit dem Investor Voss Verhandlungen zum Verkauf des Grundstücks aufzunehmen. Zur Umsetzung der entsprechenden Planungen sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Kosten hierfür übernimmt der Investor.

**Ziel:** 12/06                      **Priorität:** S.6                      **Beteiligte:** Se, Bpl, Vpl

### **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.

**Ziel:** 03/07                      **Priorität:** S.10                      **Beteiligte:** Se, Bpl, Vpl

### **3. 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.

**Ziel:** 03/07                      **Priorität:** S.12                      **Beteiligte:** Se, Bpl

### **4. Aufstellung eines Bebauungsplanes „Norbertweg“**

Bereits seit 2001 versucht der Antragsteller Pällmann/Wantia eine Bebauung im Bereich Norbertweg umzusetzen. Dies wurde zunächst auf dem Weg einer Bebauung nach § 34 BauGB angestrebt. Die hierzu notwendige Zustimmung aller Nachbarn konnte seinerzeit nicht erbracht werden, so dass der Bauantrag letztlich abgelehnt wurde. Gegen den abgelehnten Bauantrag ist zur Zeit eine Klage des Antragstellers gegen die Stadt anhängig. Der Antragsteller ist jedoch zur Übernahme der Planungskosten für eine entsprechende Bauleitplanung bereit.

**Ziel:** 06/06                      **Priorität:** S.13                      **Beteiligte:** Se, Bpl

## 5. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Citadelle“**

Im Jahr 2005 beantragte Herr Rinke die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht für den angesprochenen Teilbereich derzeit eine Reihenhausbauung vor. Zur Umsetzung einer Bauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung kann vermutlich im vereinfachten Verfahren erfolgen. Der Antragsteller ist zur Übernahme der Planungskosten bereit.

**Ziel:** 06/06                      **Priorität:** S.14                      **Beteiligte:** Se, Bpl

## 6. **Aufstellung des Bebauungsplanes zur Bauung an der Borkener Straße**

Bereits im Jahr 2004 beantragte die Familie Borgert die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Borkener Straße um somit eine Bauung der rückwärtigen Grundstücksteile zu ermöglichen. In Gesprächen mit weiteren Grundstückseigentümern wurde eine prinzipielle Lösung einer Bauung erarbeitet. Die Antragsteller sind zu einer Übernahme der Planungskosten bereit.

**Ziel:** 03/07                      **Priorität:** S.19                      **Beteiligte:** Se, Bpl, Vpl

## Projekte zur Sicherung der städtebaulichen Qualität Coesfelds

### 1. **Gestaltungssatzung und Gestaltungshandbuch**

Ein Vorschlag für die Neuformulierung der Gestaltungssatzung und der Gestaltungsfibel sowie der Einsatz eines Gestaltungsbeirates wurden in einem offenen Werkstattverfahren erarbeitet. Die Entwürfe zur Satzung und zur Fibel liegen dem Ausschuss vor. In einem abschließenden Planungsschritt muss der Einsatz eines Gestaltungsbeirates diskutiert werden.

**Ziel:** 03/06                      **Priorität:** S.8                      **Beteiligte:** Se

### 2. **Rahmenplanung Bahnhof – „Einkaufsbummel Innenstadt“**

Mit der Umsetzung der Planungen in dem Bahnhofsquartier erhielt die Verbindung zur Innenstadt über die Gartenstraße eine neue Bedeutung. Durch eine Rahmenplanung sollen Entwicklungspotenziale und Handlungsfelder aufgezeigt werden um die Verbindung weiter zu attraktivieren. Hierzu ist die Beteiligung der entsprechenden Akteure erforderlich. Entsprechende Planungsmittel wurden im Haushalt 2006 vorgesehen.

**Ziel:** 12/2006                      **Priorität:** S. 11                      **Beteiligte:** Se, Bpl

### 3. **Rahmenplan Kulturallee Osterwicker Straße**

Der Rahmenplan Kulturallee Osterwicker Straße wurde vom Rat in der Sitzung am 15.12.2005 beschlossen. Derzeit erstellt das Planungsbüro eine Dokumentation zu diesem Planverfahren. Dieses muss abgestimmt und veröffentlicht werden. Anschließend müssen geeignete Verfahren zur Umsetzung von Einzelbausteinen aus dem Rahmenplanverfahren entwickelt werden und mit den entsprechenden Beteiligten abgestimmt werden.

**Ziel:** 12/06                      **Priorität:** S.15                      **Beteiligte:** Se

### 4. **Rastplatz Innenstadt- Umsetzung der Ergebnisse**

In Zusammenarbeit mit dem Stadtmarketingverein wurde im Jahr 2005 der Studententwettbewerb abgeschlossen. Das Modell der prämierten Planungsgruppe wurde im Sommer 2005 zur Probe in der Innenstadt aufgestellt. Der Praxistest zeigte, dass das vorgeschlagene Modell in dieser Form nicht für die Innenstadt Coesfeld geeignet ist. Derzeit wird mit dem Stadtmarketingverein ein Alternativmodell gebaut. Dieses soll wieder auf seine Alltagstauglichkeit getestet werden.

**Ziel:** 12/2006                      **Priorität:** S. 16                      **Beteiligte:** Se, Bpl



## 5. 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 soll jetzt die verkehrstechnische Machbarkeit sowie der Kostenrahmen eines solchen Haltepunktes durch ein Ingenieurbüro ermittelt werden. Die Planungskosten können voraussichtlich zu 50% durch den ZVM gefördert werden.

**Ziel:** 12/2006

**Priorität:** V.5

**Beteiligte:** Vpl

## 6. Einzelplanungen für Straßenbauprojekte

Auch 2006 werden einige Straßenausbauplanungen bzw. Umbauplanungen erforderlich sein. Hierbei handelt es sich um folgende Straßen: Steveder Weg, Philosophenweg Lette, Fuß- Radweg Scholz sowie der Bau von Geh- und Radwegen am Kalksbecker Weg. Die Umsetzung all dieser Projekte ist ebenfalls für 2006 vorgesehen, entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushalt des FB 70 vorgesehen.

**Ziel:** 09/06

**Priorität:** V.6

**Beteiligte:** Vpl

## 7. 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.

**Ziel:** z. Zt. offen

**Priorität:** V.7

**Beteiligte:** Vpl

### Anlagen:

- Übersichtsplan
- Tabellarische Übersicht