

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

Datum:  
19.11.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	01.12.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	02.12.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	16.12.2021	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 121/3 Coesfelder Promenade - Jakobiwall - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ einschließlich des Bereichs Südseite Jakobiring, Westseite Gartenstraße und Nordseite Wiesenstraße auf der Grundlage des § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden hälftig durch die den Jakobiwall, westlich durch die Letter Straße und hälftig durch die Gartenstraße, südlich hälftig durch die Wiesenstraße bis zur Kreuzung mit den Kupferstraße Richtung Südring nach Osten verlaufend.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### **Sachverhalt:**

#### Historie:

Der Rat hat sich in der Vergangenheit mehrfach seit 2008 mit dem Thema „[Perspektiven für die Promenade](#)“ (Link zur Broschüre) beschäftigt. Das Planungsbüro Wolters Partner hat Wege aufgezeigt, wie die ausgearbeiteten Leitlinien zum einen durch planungsrechtliche Steuerung verfolgt werden können und zum anderen bei den Bürgern ein Bewusstsein für den Erhalt der Promenade und für eine positiven Entwicklung geweckt werden kann.

Die Promenade unterliegt seit einigen Jahren einem starken Entwicklungsdruck. Durch den eingeleiteten Generationenwechsel werden Gebäude teils zur Selbstnutzung vererbt oder veräußert. Andererseits kommen Grundstücke mit modernisierungsbedürftigen Gebäuden auf den Markt, auf denen die meist als 1- bis 2-Familienhäuser strukturierten Bestandsgebäude abgerissen und durch Mehrparteieneigentums- bzw. -miethäusern („Stadtvillen“) ersetzt werden (Rendite, Nachfrage). Nach § 34 BauGB bzw. den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne z.T. aus dem Ende der 1960er Jahren sind diese Neubauten zulässig. Diese Neubauten verfügen

meist über ein größeres Gebäudevolumen, eine höhere Ausnutzung des Grundstücks und platzieren die erforderlichen Stellplätze im Vorgartenbereich. Diese Entwicklung widerspricht teilweise dem Ziel der Erhaltung des charakteristischen, historischen Erscheinungsbildes der Promenaden. Daher wurden 2008 neben der gestalterischen Steuerung durch die bereits bestehende Gestaltungssatzung Wege zur planungsrechtlichen Steuerung durch die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung, Aufstellung von Bebauungsplänen oder Aufstellung von Stellplatzregelungen erörtert. Eine Aktualisierung dieser Gestaltungssatzung ist 2021 durch den Rat beschlossen worden.

Die Nutzung des Bebauungsplans wird als das effektivste Instrument zur erforderlichen Steuerung der zukünftigen Nutzungs- und Bebauungsstruktur angesehen. Er bietet einen umfassenden Katalog von Regulierungsmöglichkeiten, die sich im öffentlichen Interesse für den Erhalt und die positive Entwicklung einsetzen lassen und er ermöglicht durch die Abwägung einen gerechten Ausgleich der Interessen.

Die Verwaltung verfolgt seit 2009 das Ziel, sukzessive für den stadtkernumgebenden Bereich der Wälle Bebauungspläne aufzustellen,

- die fünf sinnvolle Bebauungsplanabschnitte widerspiegeln,
- die strukturell verknüpft entwickelt werden, aber im Detail auf einzelne Promenadenteile abgestimmt werden,
- die sich mit den abschnittswisen Geltungsbereichen auf die städtebaulich relevanten Promenadenbereiche beschränken und
- deren Festsetzungen darauf ausgerichtet sind, die städtebaulichen Strukturen und Qualitäten zu bewahren bzw. sinnvolle städtebauliche Perspektiven zu entwickeln.

Auch aufgrund des Umfangs der notwendigen Maßnahmen sollen die Verfahren abschnittsweise und sukzessive umgesetzt werden.

In der Reihenfolge „Basteiwall / Marienwall“, „Schützenwall/Burgwall“ und „Südwall“ sind die ersten drei Abschnitte mit Satzungerecht versehen. Nun soll der Bereich „Jakobiwall“ aufgestellt werden. Er umfasst eine Fläche 3,2 ha einschl. eines hohen Anteils an Verkehrs- und Wasserflächen. Teile des mittlerweile 40 Jahre alten Bebauungsplans Nr. 6 Neuordnung Innenstadt werden durch den Bebauungsplan Nr. 121/3 bewusst überplant.

Der Bereich Gerichtswall wird zunächst aufgrund aktueller Entwicklungen lediglich in der Ecksituation zur Kupferstraße durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesteuert.

#### Zum Plangebiet und den Entwicklungszielen:

Zielstellung aller Promenaden-Bebauungspläne ist primär die Umsetzung der Leitideen für die Promenade. Zu den wesentlichen Maßgaben, die in der Bauleitplanung bisher umgesetzt wurden (sofern die Bestandsbebauung nicht Abweichung von den Prinzipien vorgab) und die auch als Maßgabe für den Bereich Jakobiwall gelten sollen, zählen:

- Schutz der Promenade als Allee mit der Funktion eines wichtigen Rad- und Fußwegeabschnitts um den historischen Stadtkern, die aber auch die Zu- und Abfahrtsverkehre zu den Anliegern aufnehmen muss
- Ausschluss von störenden Nutzungen
- Erhalt des historisch ablesbaren Parzellenrhythmus
- Max. Baukörperbreite von 16 m, individuelle Regelung der Bautiefe
- Max. 2 Vollgeschosse zuzüglich Ausbau Dachgeschoss unter geneigtem Dach als Nichtvollgeschoss und Anrechnung eines ggf. zusätzlich ausgebauten Spitzbodens auf die Nichtvollgeschossberechnung
- Ergänzend zur Geschossigkeit konkrete Maßgaben zur Traufhöhe und Firshöhe sowie zur Traufständigkeit der Hauptgebäude (Vermeidung hoher Drempel), um die Dachlandschaft und harmonische Reihung der Gebäude zu gewährleisten

- Vorgegebene (Sattel-)Dachneigung von 40 - 55° oder geringer Spielraum, Reduzierung der Dachausbauten auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Dachflächen
- Ausschluss von PKW-Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen in der Vorgartenzone
- Maximale Festsetzungen zu Zufahrts- und Zugangsbreiten für die Erschließung je Grundstück
- Über Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW sollen Vorgaben zur Fassadengestaltung (traditionell roter Klinker- oder helle Putzfassade, rote Dacheindeckung) und Einfriedung (als Hecke) das Erscheinungsbild aller Promenade bewusst einheitlich bewahren

Es gibt individuell einzelne städtebauliche Besonderheiten je Promenadenabschnitt, die zu Erweiterungen des Planbereichs führen, weil das Steuerungserfordernis über den engeren Promenadenbereich hinausreicht. Im Fall des B-Plan Nr. 121/3 sind dies:

1. Insbesondere in den Bereichen Schützenwall und Südwall wurde ergänzend die Bebauung an der jeweiligen Ringstraße mit in die Betrachtung einbezogen und dies soll nun auch am Jakobiwall geschehen. Diese rückwärtigen Seiten der Ringstraßenbebauung können vom Besucher und Nutzer der Promenaden über den Wasserverlauf der Umflut hinüber direkt eingesehen werden. An diesen Stellen, wo die historische Grabensituation mit der umgeleiteten Berkel noch gegeben ist, besteht ein hohes öffentliches Interesse, städtebauliche Fehlentwicklungen auch an der Ringbebauung zu vermeiden und Regelungen für die Bebauung entlang der historischen Umflut aufzustellen. Die Bebauung des Jakobirings ist sowohl mit der Straßenfront wie auch mit der Gartenfront auf öffentliche Flächen ausgerichtet.
2. An die unterschiedlich tiefen Grundstücke der Jakobiwallbebauung schließen sich nach Süden die Grundstücke der Bebauung der Westseite Gartenstraße und Nordseite Wiesenstraße an.
  - a) Zum einen gibt es eine Zufahrtsmöglichkeit von der Gartenstraße auf ein rückwärtiges Grundstück Südwall 4. Hier ist eine separate rückwärtige Erschließung möglich und insofern ist Regelungsbedarf erkennbar, was die Bebauungsdichte betrifft. Weiter geprüft werden, ob hierüber mit einer Veränderung des Weges für das Grundstück Jakobiwall 5 Stellplätze neu geordnet werden könnten.
3. Zum anderen sind Überlegungen für eine Umnutzung des gewerblich genutzten Grundstück Wiesenstraße 28 (Einzelhandel mit Stellplätzen) und für weitere an der Promenade liegende Grundstücke bekannt. Zu prüfen ist, ob im Zuge dieser Umnutzungen eine PKW-Zufahrt für Grundstücke an der Promenade ermöglicht werden kann, um dort den PKW Verkehr zu reduzieren.
4. Auch soll im Verfahren geklärt werden, ob in diesem Zusammenhang die öffentliche Stellplatzanlage gegenüber der Einfahrt in die Busspur zum Bahnhof einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollte.

#### Zum Planverfahren:

Der Bebauungsplan wird nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Anwendung des Verfahrens ist zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund der inhaltlichen Auseinandersetzung und der Komplexität der Überplanung im Bestand wird angeregt, trotz der

Anwendung des § 13a BauGB als einstufiges Planverfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorzuschalten.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

**Anlagen:**

Übersichtsplan Abgrenzung Plangebiet

**Anlagen:**

Übersichtskarte Abgrenzung Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 121/2