

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
23.01.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	07.02.2024	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld		Kenntnisnahme

## **Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/3 "Coesfelder Promenade - Jakobiwall" - Jakobiwall 4 und Wiesenstraße 18**

### **Sachverhalt:**

Am 21.06.2023 beschloss der Rat der Stadt Coesfeld den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ gem. § 16 Absatz 1 BauGB (siehe Vorlage 114/2023). Nach § 17 Absatz 1 BauGB gilt die Veränderungssperre für zwei Jahre. Zur Sicherung der Planung der Gemeinde für den künftigen Planbereich sind in dieser Zeit alle Bauvorhaben unzulässig.

Das Gebiet der Veränderungssperre liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 121.3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von rund 2,8 ha und befindet sich im südwestlichen Bereich der Innenstadt Coesfelds (Anlage 1).

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ wird das Ziel verbunden, primär die Leitideen für die Promenaden umzusetzen und auch individuell einzelne städtebauliche Besonderheiten je Promenadenabschnitt in den Planbereich zu ergänzen (siehe Vorlage 390/2021). Dazu gehören Maßnahmen, wie

- 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 16m, individuelle Regelung der Bautiefe
- Max. zwei 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 Firsthöhe sowie zur Traufständigkeit der Hauptgebäude, 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 Promenaden bewusst einheitlich bewahren.

Die Besonderheit des Bebauungsplans ist die Blockbildung des Jakobiwalls mit der städtebaulich anders geprägten Bestandsbebauung entlang der Wiesenstraße und Gartenstraße. Freibereiche der rückwärtigen Grundstücke bieten Nachverdichtungspotentiale. Diese Nachverdichtung wurde 2013 auch mit dem „Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt“ beschlossen (Vorlage 207/2013).

Der Auftakt der Eigentümer:innengespräche im Bebauungsplangebiet zur möglichen Nachverdichtung und Optimierung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs erfolgte auf Grundlage einer Strukturskizze (auch Anlage 1), wie sich eine Nachverdichtung idealerweise entwickeln könnte, ergänzend zu Tiefgaragenlösungen, die auch die KFZ der heutigen wie der zukünftigen Promenadenbewohner aufnimmt.

Es zeichnet sich ab, dass die grundstücksübergreifende Bebauungsstruktur nicht umsetzbar ist, oder Eigentümer an einer Entwicklung nicht interessiert sind, weshalb eher abschnittsweise individuelle Lösungen erarbeitet werden müssen. Auch ist kein kurzfristiger Abschluss des Bebauungsplanverfahrens absehbar. An zwei Grundstücken im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes besteht aber erhöhter Planungsdruck, schon Anfang 2024 Weichen einer Entwicklung stellen zu wollen.

Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre können Bauvorhaben am Jakobiwall 4 und der Wiesenstraße 18 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ zurzeit nicht realisiert werden. Nach §14 Absatz 2 BauGB kann jedoch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilen, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Das Einvernehmensefordernis entfällt, wenn die Gemeinde zugleich Baugenehmigungsbehörde ist. Öffentliche Belange sind in der Regel nicht betroffen, wenn ein Bauvorhaben der Planung der Gemeinde nicht entgegensteht.

**Die Baugenehmigungsbehörde sieht vor, für die Bauvorhaben an der Wiesenstraße 18 und Jakobiwall 4 Ausnahmen von der genannten Veränderungssperre zu erteilen.**

#### **Jakobiwall 4:**

Für das Grundstück Jakobiwall 4 lag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Veränderungssperre bereits ein Bauantrag zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten und Carportanlage sowie Fahrradraum vor.

Es war zu befürchten, dass die Durchführung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ durch dieses Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Deshalb hatte die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld gemäß § 15 Absatz 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens mit Bescheid vom 15.08.2022 für einen Zeitraum von 12 Monaten von der Zustellung an gerechnet ausgesetzt. Der Bescheid wurde dem Antragsteller am 19.08.2022 förmlich zugestellt. Für das von dem Baugesuch betroffene Grundstück ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum auf die Zweijahresfrist der

Veränderungssperre anzurechnen. Demnach endet für das Grundstück Jakobiwall 4 die Wirkung der Veränderungssperre im August 2024, wenn nicht eine Verlängerung der Veränderungssperre eingeholt wird.

Seit der Zurückstellung wurde das Vorhaben durch diverse Beratungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld konkretisiert und mit den Planungen der Stadt Coesfeld in Einklang gebracht – vor allem wurde der Abriss des Bestandsgebäudes intensiv kritisch hinterfragt. Schon zeitlich vorher ist seitens der Unteren Denkmalbehörde in Zusammenarbeit mit dem LWL Fachamt Denkmalpflege untersucht worden, ob das Gebäude Denkmalwert hat. Dies konnte aber nicht bestätigt werden.

Der Gestaltungsbeirat hat empfohlen, das stadtbildprägende Bestandsgebäude als Zeitzeuge der Nachkriegspromenadenbebauung zu erhalten (vgl. Anlage 2). Der Erhalt des Gebäudes sowie das zu erhaltene Gebäudevolumen sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn sowie einer engen Eingrenzung der Baugrenzen im Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden. Damit wird der Entwicklung hin zu Neubauten, wie im Leitfaden „Perspektiven für die Promenade“ beschrieben, die den Bestand in Dichte, Kubatur sowie Anzahl der Wohneinheiten überragt, entgegengetreten. In der Form wird der Bestand und die Gestalt der ursprünglichen Bebauung am Jakobiwall, die durch kleine, freistehende Bürgervillen vor allem aus dem 1920er Jahren geprägt war, gesichert. Ggfs. wird das Bestandsgebäude in zwei Wohneinheiten aufgeteilt.

Zudem sieht die Planung in der Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat vor, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss zu errichten. Dieses wird ein größeres Bauvolumen als das Bestandsgebäude an der Promenade aufweisen. Zugleich sind eine Dachneigung von 40°, eine GRZ von 0,35 und eine GRZ II von 0,59 geplant, die den Werten eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung, welches an genannter Stelle vorgesehen ist, entsprechen. Die Firsthöhe wird 12,21m betragen. Zudem wird der Neubau fünf Wohnungen beinhalten.

Wenn das Bestandsgebäude an der Promenade mit dem Gebäudevolumen erhalten bleibt, fügt sich das größere Bauvolumen des rückwärtigen Gebäudes ein und ergänzt sich im Blockinnenbereich harmonisch. Auch dies ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern, bevor später Planungsrecht über den Bebauungsplan angepasst wird.

Die KFZ- und Fußweg-Erschließung des rückwärtigen Neubaus allein über die Hofzufahrt von der Gartenstraße wird akzeptiert, wenn das Promenadengebäude als eigenständiges Grundstück verbleibt. Am Promenadengrundstück kann dann durch Bestandsschutz ein Stellplatz im Vorgartenbereich verbleiben bzw. um einen zweiten ergänzt werden, wenn eine zweite Wohneinheit eingerichtet wird.

Die überarbeitete Fassadengestaltung der Ansichten, die Balkonausbildung mit Stabgeländer sowie das Walmdach des Neubaus werden für die Grundstückseinheit mit dem Bestandsgebäude zur Umsetzung vom Gestaltungsbeirat akzeptiert.

Diese Planung entspricht auch der Planung der Stadt Coesfeld in Form des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“. Besonders die Bestrebungen der Nachverdichtung im Bereich zwischen den Bebauungen am Jakobiwall und der Wiesenstraße können damit umgesetzt werden. Da seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Jakobiwall 5, Gartenstraße 8, 10,12 und Wiesenstraße 14 nach mehrmaliger Nachfrage keine Entwicklungsabsichten bekundet wurden, ist dies eine passende Möglichkeit der Nachverdichtung für diesen Abschnitt des Bebauungsplans.

**Wiesenstraße 18:**

Wie für das Grundstück Jakobiwall 4 gilt auch für das Grundstück an der Wiesenstraße 18 die oben genannte Veränderungssperre, sodass auch hier in dieser Zeit alle Bauvorhaben unzulässig sind.

Die Liegenschaft an der Wiesenstraße 18 wurde 2019 von der Stadt Coesfeld erworben, um eine Lösung für die lediglich mittelfristig zur Verfügung stehenden Unterbringungsmöglichkeiten für geflüchtete Menschen an der Bruchstraße in Lette zu bieten (vgl. Vorlage 208/2022). Das Gebäude besteht aus einem Vorder- und einem Hintergebäude, die durch einen Mitteltrakt im Erdgeschoss verbunden sind. Insgesamt befinden sich dort aktuell 20 Wohn-Schlafräume, kleine WC-Anlagen sowie weitere Küchen- und Lagerräume.

Der Zustand des Gebäudes ist deutlich sanierungsbedürftig. Beispielsweise ist die Stromversorgung aufgrund eines Wasserschadens aktuell nicht gegeben und muss erneuert werden. Die vorhandene Heizungsanlage ist zudem über 20 Jahre alt und ist zu erneuern. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Behebung des Wasserschadens notwendig wie Bodenbelagsarbeiten, Wandbeläge etc. Energetisch gesehen müssen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um den aktuellen Entwicklungen auf dem Energiemarkt entgegenzuwirken wie die Heizungsanlage, Dämmung, fehlende PV-Anlage usw. (vgl. Vorlage 208/2022).

Daher besteht der Plan, das marode Gebäude zurückzubauen und einen Neubau herzurichten, der im straßenzugewandten Bereich drei Vollgeschosse zzgl. eines mit Walm- oder Satteldachgeschosses aufweisen soll, im rückwärtigen Bereich zwei Vollgeschosse zzgl. Staffel-/Dachgeschoss aufweisen kann. Diese Planung orientiert sich im straßenzugewandten Bereich am Altbau sowie an der existierenden Nachbarbebauung Wiesenstraße 24 und 26 – bisher ist aber keine tief in den Blockinnenbereich geplante Blockrandbebauung angedacht gewesen. Das Gebäude wird als alleinstehende Lösung geplant.

Vor dem Hintergrund steigender Zahlen geflüchteter Menschen ist eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens notwendig, sodass nicht bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gewartet werden kann. Zudem fügt sich das Gebäude in die nähere Umgebung ein und steht der Planung des künftigen Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ nicht entgegen.

#### **Fazit:**

Insgesamt kann aus Sicht der Verwaltung nach gegenwärtigem Stand nicht erkannt werden, dass die genannten Vorhaben im Blockabschnitt Wiesenstraße 18 / Jakobiwall 5 / Gartenstraße 2 (Kunstverein) und Gartenstraße 12/Wiesenstraße 14 (ehem. Behördenhaus) den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (auch Anlage 1). Es ist zu erwarten, dass sie sich gut in die räumliche Entwicklung an den genannten Stellen einfügen. Zudem führt es hier zu einer behutsamen und begrüßenswerten Nachverdichtung in der Nähe des Ortskerns sowie zur zeitnahen Umsetzung der Unterbringung geflüchteter Menschen.

Daher sollen Ausnahmen von der Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz 2 BauGB für die beiden genannten Bauvorhaben zugelassen werden.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan Veränderungssperre mit Bereich Ausnahmen von der Veränderungssperre
2. Planung Jakobiwall 4