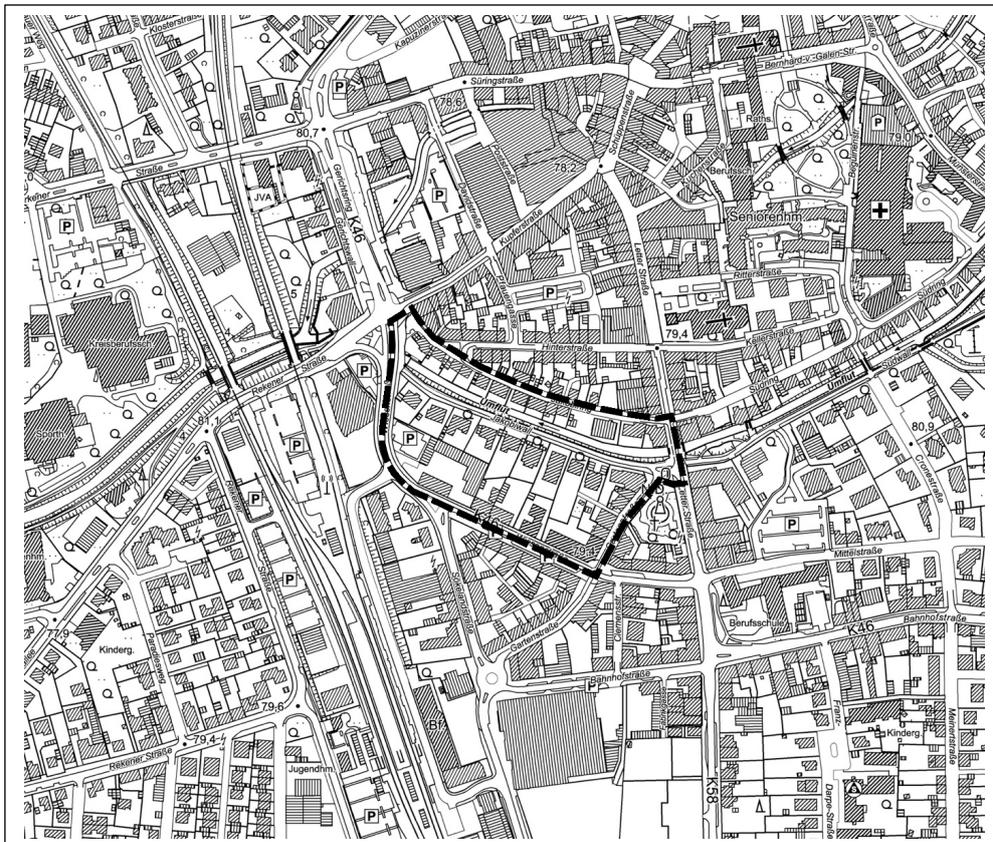


Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“

Begründung
- Vorentwurf -

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Planverfahren	6	
1.4	Derzeitige Situation	7	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	7	
2	Städtebauliche Konzeption	10	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11	
3.1	Art der baulichen Nutzung	11	
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	12	
3.1.2	Urbanes Gebiet	12	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13	
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit	13	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	14	
3.3	Überbaubare Flächen	15	
3.4	Bauweise / Bauformen	16	
3.5	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	16	
3.6	Garagen, Carports und Nebenanlagen	16	
3.7	Bauliche Gestaltung	17	
4	Erschließung	17	
4.1	Ruhender Verkehr	19	
4.2	Fuß- und Radverkehr	19	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	19	
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	19	
5.2	Eingriffsregelung	20	
5.3	Biotop- und Artenschutz	20	
5.3.1	Bestandsbeschreibung	21	
5.3.2	Wirkfaktoren	21	
5.3.3	Potentiellles Arteninventar	21	
5.3.4	Auswirkungsprognose	23	
5.3.5	Maßnahmen	25	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	26	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	26	
6	Ver- und Entsorgung	27	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	27	
6.2	Löschwasserversorgung	27	
6.3	Abwasserentsorgung	28	
7	Altlasten und Kampfmittel	28	
8	Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose	28	

9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	29
10	Flächenbilanz	30
11	Referenzliste der Quellen	31

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, um die Entwicklung der Coesfelder Promenade städtebaulich verträglich zu steuern.

Das ca. 3,22 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt durch:

- den Jakobiring im Norden,
- die Letter Straße und die Gartenstraße im Osten und
- die Wiesenstraße im Süden und Westen.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt,

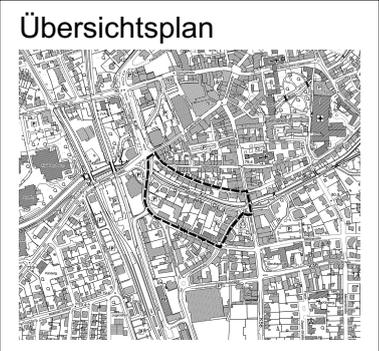
- Flur 4, Flurstücke 30, 31, 33 - 38, 40 - 43, 47, 48, 138, 139, 143, 144, 158, 227, 228 - 231, 235, 279, 280, 281, 282, 283, 290 (teilw.), 317, 349 (teilw.), 353, 580 (teilw.), 628 und 629
- Flur 27, Flurstück 205 (teilw.)
- Flur 28, Flurstücke 138 - 140, 142 - 150, 216, 217, 220, 222 (teilw.), 305, 320 (teilw.), 385 (teilw.) und 405.
- Flur 37, Flurstück 191 (teilw.)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds. Trotz schwerer Zerstörungen zum Ende des Zweiten Weltkrieges und der Folgen der Verkehrsplanungen der 1960er und 1970er Jahre des vergangenen Jahrhunderts gibt die Promenade bis heute der Gesamtstadt eine deutliche städtebauliche Orientierung. Sie ist einer der wenigen Orte in Coesfeld, an dem Stadtgeschichte und -entwicklung bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesbar sind. Aufgrund der fortschreitenden Umstrukturierungen im Umfeld der Promenade mit zunehmendem Verlust historischer Bausubstanz stellt sich jedoch die Frage nach den künftigen städtebaulichen Zielen für die Entwicklung dieses Raumes.

Im Jahr 2008 hat die Stadt Coesfeld daher Leitlinien¹ für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden, sowohl für den öffentlichen Raum, als auch für die angrenzenden privaten Grundstücke beschlossen. Zur Umsetzung der Leitlinien werden für die Promenade schrittweise Bebauungspläne aufgestellt, um für die einzelnen



¹ Stadt Coesfeld, Perspektiven für die Promenade, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008

Abschnitte die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren. Für die Bereiche Basteiwall / Marienwall, Schützenwall / Burgwall sowie für den Südwall wurden seither bereits Bebauungspläne aufgestellt. Im nächsten Schritt soll nunmehr ein Bebauungsplan für den Bereich Jakobiwall aufgestellt werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Größe der vorhandenen Grundstücke insbesondere entlang des Jakobiwalls unterliegt das Plangebiet einem besonderen 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. -miethäuser („Stadtvillen“) ersetzt werden. Diese Neubauten verfügen meist über ein größeres Gebäudevolumen und eine höhere Ausnutzung des Grundstücks. Die erforderlichen Stellplätze werden z.T. im Vorgartenbereich platziert.

Diese Entwicklung widerspricht teilweise dem Ziel der Erhaltung des charakteristischen, historischen Erscheinungsbildes der Promenaden. Gleichzeitig kommt es – bezogen auf die Promenade – zu einer deutlichen Zunahme des PKW-Verkehrs, die sich zunehmend negativ auf ihre Funktion als wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung auswirkt.

Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1981. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind aufgrund ihres geringen Detaillierungsgrades nicht hinreichend, um diese Entwicklung planungsrechtlich zu steuern. Für den südlichen Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan, so dass hier derzeit die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung finden. Diese sind für die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung in einem historisch so sensiblen Stadtraum jedoch ungeeignet.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es daher, den im Grundsatz aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewertenden Prozess der Nachverdichtung und Entwicklung innerstädtischer Quartiere, unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation, verträglich zu steuern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ ist gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

1.3 Planverfahren

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Entfernung zu dem in rund 1,2 km nordöstlich gelegenen FFH-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ebenfalls nicht zu befürchten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB und das Monitoring gem. § 4c BauGB.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf freiwilliger Basis wird eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	16.12.2021
Beschluss Veränderungssperre	21.06.2023
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB/ Informationsveranstaltung	
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

1.4 Derzeitige Situation

Der Jakobiwall bildet den südwestlichen Teil der Promenade. Die Promenade verläuft hier parallel zur Umflut, die ausgehend von den Wehranlagen am Walkenbrückentor um die Innenstadt geführt wurde. An der Promenade ist der historische Stadtgrundriss Coesfeld bis heute ablesbar.

Die einzelnen Abschnitte des Plangebietes weisen eine unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf:

- Am Jakobiring befindet sich eine verdichtete weitgehend zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Die Gartenzonen orientieren sich zur Umflut und prägen damit auch den Raum der Promenade am Jakobiwall. Im Osten des Jakobirings befinden sich zwei eingetragene Baudenkmäler.
- Die vergleichsweise großen Grundstücke entlang des Jakobiwalls weisen eine lockere und offene Bebauungsstruktur auf. Die noch vorhandene historische Bebauung ist durch repräsentative freistehende, maximal zweigeschossige Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt. Wie dargelegt, wurden einzelne Gebäude zwischenzeitlich durch Mehrparteieneigentums- bzw. -miethäuser („Stadvillen“) ersetzt. Die starke Durchgrünung der Grundstücke, die von der Promenade aus wahrnehmbar ist, ist ein wesentliches Merkmal der historischen Bebauungsstruktur.
- Entlang der Gartenstraße und der Wiesenstraße ist eine zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorzufinden.

Die Promenade stellt insgesamt eine der wichtigsten innerstädtischen Fuß- und Radwegeverbindungen dar. Gleichzeitig dienen die Wallstraßen – so auch am Jakobiwall – der Erschließung der angrenzenden Grundstücke für den motorisierten Verkehr.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit der überlagernden Darstellung „Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Die überlagernde Darstellung des „Grundwasser- und Gewässerschutzes“ beinhaltet, dass im Rahmen der Bauleitplanung Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten sind. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Ziel des Grundwasserschutzes insofern Rechnung, als durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten keine grundsätzlich das Grundwasser gefährdenden Nutzungen angesiedelt werden. In Bezug auf die Grundwasserneubildung wird darauf verwiesen,

dass von der vorliegenden Planung Flächen betroffen sind, die bereits seit dem 2. Weltkrieg und in Teilen sogar seit Jahrhunderten baulich genutzt sind. Dementsprechend werden die Flächen über das genehmigte Kanalisationsnetz entwässert.

Gemäß dem oben formulierten Planungsziel soll mit dem Bebauungsplan die künftige Siedlungsentwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung dieses Stadtraums, verträglich gesteuert werden. Das bislang im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan größtenteils übernommen. Für die unbeplanten Bereiche, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, werden im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte und maßvolle Nachverdichtung geschaffen. Damit wird dem Ziel 1.1 des Regionalplans Münsterland, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, Rechnung getragen.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt die Flächen, die direkt an den Jakobiwall bzw. den Jakobiring angrenzen überwiegend als Wohnbauflächen dar. Der östliche und der südliche Teil des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan hingegen als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Umflut werden zudem Grünflächen dargestellt. Im Osten des Jakobirings werden darüber hinaus zwei Baudenkmäler dargestellt.

Der Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1981.

Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt für die Bauflächen am Jakobiring – beginnend an der Letter Straße – zunächst Kerngebiete und im weiteren Verlauf ein Allgemeines Wohngebiet fest. In den Kerngebieten ist eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,7 bzw. 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 2,2 bzw. 0,8 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen bilden ein durchgängiges Baufenster entlang des Jakobirings, das durch Baulinien zur öffentlichen Verkehrsfläche gesichert ist.

Am Jakobiwall umfasst der Bebauungsplan Nr. 6 lediglich die beiden westlich gelegenen Grundstücke. Festgesetzt wird hier wiederum ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer

Geschossflächenzahl von 0,8. Südlich angrenzend werden im Bebauungsplan „öffentliche Parkflächen“ sowie „Grünflächen als Bestandteil einer Verkehrsanlage“ festgesetzt.

Die übrigen Flächen im Plangebiet entlang des Jakobiwalls, der Gartenstraße und der Wiesenstraße sind als unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Umflut, die nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld², der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, als Risikogewässer eingestuft wird. Die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgrenzen der Umflut sind nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos³ gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass im Nordosten des Plangebietes Teile einzelner Grundstücke entlang des Jakobirings bei Extrem-Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) – über die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinaus – überflutet werden können.

Die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) hat im Weiteren ergeben, dass die Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten sind.

Überdies wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH

² Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf (abgerufen: Januar 2024)

³ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Gefahren- und Risikokarten. Online unter: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> (abgerufen: Januar 2024)

geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen⁴ weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) im Süden des Plangebietes – insbesondere im Bereich der Wiesenstraße – Wasserhöhen von bis zu ca. 0,7 m aus. Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden Wasserhöhen von bis zu ca. 1,0 m ausgewiesen. Vereinzelt gibt es kleinräumige Bereiche, an denen diese Wasserhöhen überschritten werden (bis zu ca. 1,4 m).

Zum Schutz der Bebauung vor Überflutung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Wiesenstraße die Fußbodenoberkante geplanter Gebäude mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante anzuordnen ist.

2 Städtebauliche Konzeption

Um langfristig die Promenade als qualitätvollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern, hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2008 Leitlinien für die Entwicklung der öffentlichen und privaten Bereiche entlang der Promenade beschlossen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Bausubstanz und Nutzungen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt und damit langfristig für die Zukunft gesichert werden sollen.

Aufgrund ihrer besonderen Lage in der Stadt besitzen die Bauflächen im Umfeld der Promenade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine große Attraktivität für innerstädtisches Wohnen. Demgemäß ist hier auch weiterhin mit einer Verdichtung der Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zu rechnen. Die Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Wohnquartieren ist – im Gegensatz zu der flächenintensiven Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand – im Hinblick auf eine nachhaltige, Grund und Boden schonende Stadtentwicklung grundsätzlich positiv zu bewerten, bedarf aufgrund der historischen Bedeutung und der besonderen Erschließungssituation an der Promenade jedoch einer besonderen Steuerung. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits das Maß der künftigen baulichen Verdichtung verträglich zu steuern und damit den bestehenden besonderen Charakter der Promenade zu sichern und andererseits angemessene Möglichkeiten für zeitgemäßes innerstädtisches Wohnen entlang der Promenade zu eröffnen. Eine neue Bebauung, die auf der bestehenden Parzellenstruktur entsteht, soll sich in Kubatur und Gestaltung in den Bestand verträglich einfügen. Die bestehenden Baufluchten, insbesondere zur Promenade, sind einzuhalten. Eine weitere Nutzungsverdichtung im Bereich der über die Promenade

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022): Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de> (abgerufen: Januar 2024)

erschlossenen Grundstücke ist sensibel zu steuern, um die verkehrlichen Konflikte zwischen motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern nicht weiter zu verschärfen.

Anknüpfend an die seitens der Stadt Coesfeld im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150-2 „Innenstadt-Bereich Letter Straße“ verfolgte Planungskonzeption werden die nördlich der Umflut im Kreuzungsbereich Letter Straße / Jakobiring gelegenen Flächen, die nach bisher geltendem Planungsrecht als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt waren, als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6 a BauNVO festgesetzt. Gem. § 6a BauNVO dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ erlaubt eine Nutzungsmischung, die nicht gleichgewichtig sein muss und damit die Flexibilität im Hinblick auf die Nutzung erhöht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bislang als unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Grundstücke entlang der Wiesenstraße und der Gartenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/3 einbezogen, um die bestehenden städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden nunmehr einheitliche Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um eine – im Sinne der Gemeinde – geordnete städtebauliche Entwicklung dauerhaft zu gewährleisten. Die Flächen werden ebenfalls als „Urbane Gebiete“ gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Die im Bestand vorhandene Nutzungsstruktur mit ihrem hohen Anteil an Wohnnutzung wird auf diese Weise langfristig gesichert.

Zu dem Bebauungsplan wird ergänzend eine Gestaltungssatzung gem. § 89 Bauordnung NRW aufgestellt, in der vor dem Hintergrund der städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung der Promenade Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachform, Materialien und Farben der Außenwandflächen und Dacheindeckungen) sowie der an die Promenade angrenzenden Freiflächen und Grundstückseinfriedungen getroffen werden, um den bestehenden Charakter der Bebauung und der Freiflächen entlang der Promenade im Sinne der aufgestellten Leitlinien zu erhalten bzw. behutsam weiterzuentwickeln.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen planungsrechtlichen Situation und den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die entlang des Jakobirings und des Jakobiwalls durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da derartige Nutzungen insbesondere auf den engbegrenzten Grundstücksflächen zwischen Jakobiring und Umflut nicht realisierbar sind, ohne erhebliche Eingriffe in die unter städtebaulichen Gesichtspunkten als erhaltenswert eingestufte Bebauungsstrukturen vorzunehmen. Darüber hinaus wird durch den Ausschluss der sonst zulässigen Nutzungen eine möglichst hohe Wohnqualität innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sichergestellt.

3.1.2 Urbanes Gebiet

Die nördlich der Umflut im Kreuzungsbereich Letter Straße / Jakobiring gelegenen Flächen, die nach bisher geltendem Planungsrecht als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt waren, werden nunmehr – anknüpfend an die Planungskonzeption der Stadt Coesfeld für den Innenstadtbereich – als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6 a BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden auch die bislang als unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Grundstücke entlang der Wiesenstraße und der Gartenstraße als „Urbane Gebiete“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die im Plangebiet vorhandene Nutzungsstruktur mit ihrem hohen Anteil an Wohnnutzungen langfristig gesichert.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes werden sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“, die sonst innerhalb eines „Urbanen Gebietes“ allgemein zulässig wären ausgeschlossen, da diese Nutzungen der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Coesfeld für diesen zentralen Stadtbereich widersprechen.

Die gemäß § 6 a (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, werden zudem ausgeschlossen, um die Gefahr eines Trading-Down Prozesses, der mit der Ansiedlung dieser Nutzungen insbesondere in den Randlagen eines Stadtzentrums, wie sie hier vorliegt, verbunden ist, zu vermeiden.

Ebenso werden die sonst gemäß § 6 a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da die Ansiedlung einer solchen Nutzung wiederum der städtebaulichen Vorstellung der Stadt Coesfeld im Hinblick auf das historische Stadtbild an dieser Stelle widerspricht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit

Durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurden die Höhen der im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen eingemessen. Aufbauend auf dieser Grundlage konnten im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ Abschnitte mit eindeutig definierten Höhenfestsetzungen in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) gebildet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern und das Einfügen möglicher neuer Gebäude in das Umfeld stadtbildverträglich zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Jakobiring:

Für das mit WA 1 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, dem westlichen Abschnitt des Jakobirings, wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des vorzufindenden Bestands auf 91,00 m ü NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes mit 85,50 m ü NHN festgesetzt. Bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 11,50 m bzw. 6,00 m. Für das mit WA 2 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet am Jakobiring wird unter Berücksichtigung des vorzufindenden Bestands eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zugelassen. Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird mit 93,00 m ü NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes mit 88,50 m ü NHN festgesetzt.

Für das mit MU 1 festgesetzte Urbane Gebiete im Osten des Jakobirings wird ebenfalls eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird entsprechend mit 95,50 m bzw. 97,50 m ü NHN festgesetzt, was einer absoluten Höhe von 15,50 m bzw. 17,50 m entspricht. Die maximal zulässige Traufhöhe wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes mit 88,50 m ü NHN bzw. 90,00 m ü NHN festgesetzt.

Jakobiwall:

Für die mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des vorzufindenden Bestands auf 91,00 m bzw. 92,00 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht – bezogen auf die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche – einer tatsächlichen Höhe von bis zu 12,50 m. Um das Erscheinungsbild einer maximal zweigeschossigen Bebauung entlang des Jakobiwalls durchgängig planungsrechtlich zu sichern, wird die

Traufhöhe mit maximal 84,50 m bzw. 87,50 m ü NHN festgesetzt. Bezogen auf das Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von 5,50 m bzw. 8,00 m. Abweichend hiervon wird für ein Baufenster im WA 3 eine maximal zulässige Firsthöhe von 93,50 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 89,50 m ü NHN festgesetzt, um den Bestand des hier vorhandenen historischen Gebäudes dauerhaft zu sichern.

Gartenstraße / Wiesenstraße:

In den mit MU 2 bis MU 4 festgesetzten Urbanen Gebieten wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt, um den vorhandenen Bestand zu sichern. Die maximal zulässige Firsthöhe wird unter Berücksichtigung des Bestands festgesetzt. Sie variiert zwischen maximal 93,00 m und 95,00 m über NHN. Die maximal zulässige Traufhöhe wird – ebenfalls unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes – mit 88,50 m über NHN festgesetzt.

Das MU 5 grenzt direkt südlich an die Grundstücke Jakobiwall 6-9 an. Um im Hinblick auf die Höhenentwicklung negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Promenade an dieser Stelle zu vermeiden und stattdessen ein Einfügen der künftigen baulichen Anlagen in die bestehende städtebauliche Struktur sicherzustellen, wird in dem mit MU 5 festgesetzten Urbanen Gebiet nur eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird – in Anlehnung an die Festsetzung für die angrenzenden Grundstücke im WA 3 – auf 91,00 m über NHN begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 87,50 m über NHN festgesetzt.

Aufgrund der exponierten Lage der im Südwesten des Plangebietes liegenden Flächen, wird für das MU 6 auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe verzichtet und stattdessen lediglich eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit im Bereich der Kreuzung Wiesenstraße / Sökelandstraße künftig einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage wird auf 93,00 m ü NHN begrenzt. Bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 13,50 m.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang des Jakobirings wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ getroffene Festsetzung für die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beibehalten, um so zum einen den vorhandenen Bestand planungsrechtlich zu sichern und zum anderen für die Bauflächen entlang der Ringstraße weiterhin eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke für innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl

(GFZ) von 1,2 wird ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

Für die mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird entsprechend der Kombination aus GRZ und der zulässigen Geschossigkeit im WA 3 auf 0,8 begrenzt.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird eine GRZ von 0,7 fest. Damit wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ getroffene Festsetzung für die vorhandenen Baudenkmäler aufgegriffen und auf das westlich angrenzende Grundstück ausgeweitet.

Für die weiteren Urbanen Gebiete MU 3 – MU 6 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird in diesen Gebieten die nach § 17 (1) BauNVO für Urbane Gebiete festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten. Die GFZ wird in den Urbanen Gebieten MU 3, MU 4 und MU 6 hingegen auf 2,2 begrenzt. Damit wird wiederum die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 getroffene Festsetzung für die vorhandenen Baudenkmäler im Nordosten des Plangebietes aufgegriffen. Mit der festgesetzten GFZ von 2,2 wird der vorhandene Bestand gesichert. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich künftige Bauvorhaben harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur integrieren und eine verträgliche bauliche Dichte im Plangebiet erhalten bleibt.

In dem mit MU 5 festgesetzten Urbanen Gebiet, in welchem wie dargestellt nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, wird die GFZ entsprechend auf 1,6 begrenzt.

3.3 Überbaubare Flächen

Im Bereich des Jakobirings werden die überbaubaren Flächen grundsätzlich durch Baugrenzen definiert. Abweichend davon wird – entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht – die Flucht der Bebauung zum öffentlichen Straßenraum durch eine Baulinie eindeutig definiert.

Um die bauliche Struktur entlang der Promenade langfristig zu sichern, werden im WA 3 durch Baugrenzen einzelne Baufenster mit ausreichendem Spielraum für die künftige Entwicklung der Grundstücke und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung festgesetzt. Eine Überschreitung – auch wenn sie nur geringfügig ist – der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist im Bereich der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig, um baulich eine eindeutige Bauflucht zum Jakobiwall zu definieren.

In Bezug auf die Promenade geht es dabei vorrangig um das städtebauliche Ziel, die „Vorgartenbereiche“ zur Promenade, die den besonderen Charakter dieses Stadtraums prägen, in der heute bestehenden Tiefe von baulichen Anlagen freizuhalten, wobei der durch eine Anlage

für kulturelle Zwecke geprägte Kreuzungsbereich des Jakobiwalls und der Gartenstraße hiervon ausgenommen ist.

Damit die raumbildenden Fluchten der vorhandenen Bebauung zum öffentlichen Straßenraum der Gartenstraße und der Wiesenstraße dauerhaft erhalten bleiben, werden diese durch eine Baulinie eindeutig definiert.

3.4 Bauweise / Bauformen

Um den bestehenden baulichen Charakter entlang des Jakobiwalls langfristig zu sichern, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Breite der Baukörper zum Jakobiwall (WA 3) auf 16,00 m begrenzt, um den baulichen Charakter der Promenade auch für die Zukunft zu sichern und gleichzeitig eine im Verhältnis zu der bestehenden Bebauung angemessene Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

Entlang des Jakobirings und der Wiesenstraße ist eine dichtere Bebauungsstruktur vorhanden, ohne dass es sich um eine „geschlossene Bebauung“ im baurechtlichen Sinne handelt. Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Da in diesen Bereichen zum Teil auch eine grenzständige Bebauung vorzufinden ist, wird festgesetzt, dass im WA 1 und WA 2 sowie im MU 1, MU 4 und MU 5 abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden kann, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestand.

Entlang der Gartenstraße sowie teilweise entlang des südöstlichen Teils der Wiesenstraße wird im Bebauungsplan entsprechend des vorzufindenden Bestandes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Grundsätzlich ist für die Bauflächen entlang der Wallanlagen keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen, um langfristig auch eine Nachverdichtung der Grundstücke zu ermöglichen.

3.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports innerhalb des Plangebietes wird künftig auf die überbaubaren Flächen beschränkt, um die übrigen Bereiche der Grundstücke von diesen Anlagen freizuhalten. Garagen und Carports sind damit nur im direkten baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zulässig, wobei ein Abstand von mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum gewahrt bleiben muss, um eine Aufstellmöglichkeit für einen PKW vor der Garage zu sichern. Abweichend davon können in den mit WA 3 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports im rückwärtigen Gartenbereich

(südlich der rückwärtigen Baugrenze der zum Jakobiwall orientierten Baufenster) ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass entlang der Promenade das charakteristische Erscheinungsbild einer offenen mit Grünstrukturen durchsetzten Bebauungsstruktur erhalten bleibt und eine durchgängig geschlossene Bebauungskante vermieden wird. Darüber hinaus wird gemäß den für die Promenade formulierten Leitlinien festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten / -zugänge – freizuhalten sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig. Ziel ist es, diese Bereiche von baulichen Anlagen freizuhalten und die Flächen als begleitenden Grünraum der Promenade dauerhaft zu sichern.

Grundsätzlich sind die ausreichenden Abstände von baulichen Anlagen zur Umflut aus wasserwirtschaftlicher Sicht (siehe Pkt. 5.3) zu beachten.

3.7 Bauliche Gestaltung

Parallel zu dem Bebauungsplan wird ergänzend eine Gestaltungssatzung gem. § 89 Bauordnung NRW aufgestellt, in der vor dem Hintergrund der städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung der Promenade Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachform, Materialien und Farben der Außenwandflächen und Dacheindeckungen) sowie der an die Promenade angrenzenden Freiflächen und Grundstückseinfriedungen getroffen werden, um den bestehenden Charakter der Bebauung und der Freiflächen entlang der Promenade zu erhalten bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Dabei nimmt die Gestaltungssatzung Bezug auf die im Jahre 2019 aktualisierte Fassung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Coesfelds. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund des direkten räumlichen Bezugs wird darüber hinaus die zulässige Firstrichtung der Bebauung in den Bebauungsplan, orientiert an dem vorhandenen Bestand, als Festsetzung aufgenommen.

4 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen im Plangebiet wird wie bisher über das bestehende Straßennetz sichergestellt.

Der Jakobiwall besitzt dabei eine Doppelfunktion als Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und als wichtige innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung. Mit einer Breite der

Fahrgasse von ca. 3,00 m (mit Ausweichmöglichkeiten im Bereich der Grundstückszufahrten) ist die Leistungsfähigkeit der Promenade schon im Hinblick auf den durch die Anlieger verursachten motorisierten Verkehr sehr begrenzt.

Eine Ausweitung der Fahrgassen zur Verbesserung der Erschließungssituation ist im Bereich der Promenade aufgrund der begleitenden, den Stadtraum prägenden Lindenallee ausgeschlossen. Für den motorisierten Verkehr ist der Jakobiwall nur aus östlicher Richtung erreichbar. Von der Wiesenstraße ist das Einbiegen in die Promenade in östliche Richtung nicht zulässig.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan entsprechend ihres baulichen Bestands festgesetzt. Dabei verläuft die nördliche Plangebietsgrenze in der Fahrbahnmitte des Jakobirings.

Um die Erschließung der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Teil des WA 3 zu gewährleisten, wird ein Stichweg, der von der Gartenstraße abzweigt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 121-3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“ und Nr. 169 „Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße“ wurde eine Verkehrsuntersuchung⁵ erarbeitet. In Teilbereichen dieser Bebauungspläne soll eine Nachverdichtung erfolgen. Verbindliche Aussage zu den geplanten Nutzungen sowie zu möglichen Neuverkehren lagen für die Untersuchung noch nicht vor.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die bestehende sowie die allgemein zu erwartende verkehrliche Entwicklung an den umliegenden Knotenpunkten betrachtet. Dabei wurde zum einen die derzeitige Verkehrsbelastung (Analyse 2024) und zum anderen die Prognose-Null 2035 ermittelt, die die zukünftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahr 2035 auf Grundlage der allgemeinen strukturellen Entwicklungen in Coesfeld beschreibt. Zusätzlich zum allgemeinen Verkehrszuwachs wurden für die Prognose-Null 2035 zukünftige geplante Vorhaben im Umfeld des Betrachtungsraumes berücksichtigt (Bauvorhaben Kupfergärten, Parkhaus Mittelstraße).

Betrachtet wurden folgende Knotenpunkte:

- KP 1: Kupferstraße / Gerichtsring / Wiesenstraße (ohne Jakobiwall)
- KP 2: Wiesenstraße / Letter Straße / Mittelstraße
- KP 3: Wiesenstraße / Sökelandstraße
- KP 4: Jakobiwall / Gartenstraße
- KP 5: Letter Straße / Jakobiwall / Südwall
- KP 6: Letter Straße / Jakobiring / Südring

⁵ nts Ingenieurgesellschaft (24.06.2024): Zwischenbericht der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 121-3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“ und Nr. 169 „Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße“ in Coesfeld. Münster

- KP 7: Letter Straße / Bahnhofstraße / Dülmener Straße
- KP 8: Hansestraße / Bahnhofstraße / Gartenstraße / Sökelandstraße

Für die Knotenpunkte KP 4 – KP 6 erfolgte dabei allein eine Auswertung der lärmtechnischen Kennwerte.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte KP 1, 2, 3 und 8 sowohl in der Analyse als auch in der Prognose-Null im unkritischen Bereich liegen.

Zwar werden am KP 7 sowohl in der Analyse als auch in der Prognose-Null Qualitätsstufen zwischen E und F erreicht, jedoch konnte mithilfe der Verschiebung des Festzeitprogramms aufgezeigt werden, dass durch die verkehrabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs gewährleistet ist.

4.1 Ruhender Verkehr

Die im Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.2 Fuß- und Radverkehr

Die Promenade besitzt, wie oben bereits beschrieben, eine wichtige Funktion als durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung um die Innenstadt. Gleichzeitig dient der Jakobiwall der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Diese Funktionen sollen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend gesichert und gestärkt werden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Wiesenstraße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Der Coesfelder Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m südwestlich des Plangebiets.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Freiraumplanerisches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die innerhalb des Plangebietes vorhandenen wertvollen Freiraumstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

Dies sind zunächst die Umflut mit den begleitenden Grünflächen sowie die entlang des Jakobiwalls vorhandene Lindenallee, die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhalten gesichert wird. Festgesetzt wird, dass die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen dauerhaft zu erhalten sind und ein Ausfall durch

Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen ist.

Um die Vorgärten der Gebäude zum Jakobiwall (WA 3) von baulichen Nutzungen freizuhalten und als private Freiflächen planungsrechtlich zu sichern, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass diese „Vorgartenbereiche“ von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten / -zugänge – freizuhalten sind. Auf diese Weise wird zudem dem Schutz der Promenadenbäume Rechnung getragen.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁶ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Oktober 2024 zur Potenzialabschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet.

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 3,22 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der historischen Innenstadt. Es handelt sich um ein Wohn- und Gewerbegebiet mit Ziergärten, Gehölzbepflanzung entlang der Wege und dem Fließgewässer „Umflut“. Der Geltungsbereich gehört zur Promenade der Stadt Coesfeld und zählt zu den stadtbildprägenden Räumen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Jakobiring im Norden, die Letter Straße und die Gartenstraße im Osten. Die Wiesenstraße stellt die Grenze im Süden und Westen dar. Das Plangebiet ist im Umfeld von wohn- und gewerblicher Nutzung umgeben.

Die Promenade wird von Gehölzstrukturen gesäumt. Dabei handelt es sich durchgängig um Linden. Entlang der Straße des Geltungsbereichs sind Platanen, Feld-Ahorn, Eichen und Rot-Buchen gepflanzt. Des Weiteren verfügen viele der Gebäude um Gärten mit Koniferen- oder Kirschlorbeerhecken. Vorhandene Stellplätze im Plangebiet sind größtenteils durch Buchenhecken umsäumt.

Das Plangebiet ist aufgrund der derzeit wohn- und gewerblichen Nutzung bereits deutlich anthropogen vorgeprägt. Es bestehen Geräuschstörungen durch die angrenzenden Straßen, Gewerbebetriebe und dem damit einhergehenden Verkehr. Es ist daher insgesamt von einer untergeordneten Lebensraumfunktion auszugehen.

5.3.2 Wirkfaktoren

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Strukturen sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung im innerörtlichen Bereich der Stadt vorgesehen.

Zusätzlich wird eine kleinflächige Versiegelung im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorbereitet.

5.3.3 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4009, Quadrant 3 & Messtischblatt 4008, Quadrant 4) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Fließgewässer, Kleingehölze, Gärten und Gebäude) potenziell 46 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 12 Fledermaus-, 32 Vogelarten, eine Reptilien- und eine Amphibienart.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 500 m) nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (versiegelt / Gärten) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4009 und Quadrant 4 im Messtischblatt 4008, Stand: Oktober 2024. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; R/W = Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, -/ + = Tendenz ab-/ zunehmend. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Fließgewässer	Gehölze	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse				
Säugetiere							
Eptesicus serotinus	Breitflügelfedermaus	N	U-	FoRu, Na	(Na)	Na	FoRu!
Lutra lutra	Fischotter	N	U+	-	FoRu, Na		
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	(Na)	FoRu, Na	(Ru)
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	N	G	FoRu, Na	Na	Na	(Na) FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	Na	Na	Na	FoRu
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	-	Na	(Na)	FoRu!
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	N	G	FoRu, Na	Na	Na	FoRu!
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	Na	Na	(Na) FoRu
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	Na	Na	Na	(FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	Na	(Na)	Na	(Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	FoRu, Na	(Na)	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	FoRu, Na		FoRu, Na	FoRu
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	(FoRu), Na	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	FoRu!	(Na)	
Anas clypeata	Löffelente	R/W	G	-	Ru		
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U-	-		FoRu	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-		Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-		(FoRu)	(FoRu) FoRu!
Bubo bubo	Uhu	B	G	-			(FoRu)
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	-		(FoRu)	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	FoRu, Na		FoRu	(FoRu), (Na)
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	B	S	-	FoRu		FoRu FoRu
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-		Na	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	(Na)		Na FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-		Na	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-		(Na)	
Falco peregrinus	Wanderfalke	B	G	-			(Na) FoRu!
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-		(FoRu)	Na FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	(Na)	Na FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	(FoRu)	FoRu!	FoRu
Milvus milvus	Rotmilan	B	S	-		(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-		(Na)	Na FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-			(FoRu)
Phalacrocorax carbo	Kormoran	R/W	G	-	Ru		
Riparia riparia	Uferschwalbe	B	U	-	FoRu		
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	U	-		(FoRu)	
Serinus serinus	Girlitz	B	S	FoRu, Na			FoRu!, Na
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-		FoRu	(Na)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-		Na	Na FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-			Na FoRu
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	B	G	-	FoRu		
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-		Na	Na FoRu!
Vanellus vanellus	Kiebitz	R/W	U	-	(Ru), (Na)		
Amphibien							
Bufo calamita	Kreuzkröte	N	U	-	(FoRu)		FoRu
Reptilien							
Lacerta agilis	Zauneidechse	N	G	-		(FoRu)	FoRu (FoRu)

Nachfolgend wird eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

5.3.4 Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen, Gebäuden, Gärten und des Fließgewässers können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der derzeitigen Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet mit einhergehendem Kfz-Verkehr ist das Plangebiet bereits anthropogen geprägt. Die zu erwartenden Tierarten werden voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“ entsprechen, d.h. diese sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungsanlagen gewöhnt.

Fledermausarten:

In Bezug auf Säugetiere kann gemäß der Messtischblattabfrage ein potenzielles Vorkommen von Fledermausarten (hier: Breitflügel-, Teich-, Wasser-, Kleine Bart-, und Zwergfledermaus, sowie Kleinabendsegler, Abendsegler und Braunes Langohr) im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Genannte Arten sind regelmäßig im Siedlungsraum anzutreffen. Die Wohngebäude können potenziell eine Quartiersfunktion für Breitflügel-, Wasser-, Kleine Bart- und Zwergfledermaus sowie das Braune Langohr übernehmen. Ein-/ Ausflugspuren wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt, trotzdem ist ein mögliches Vorkommen nicht auszuschließen. Die Fassade vieler Häuser weist an der Giebelseite teilweise potenzielle Versteck- und Einflugmöglichkeiten für die wenige Zentimeter großen Tiere auf.

Des Weiteren jagen Arten wie Breitflügel-, Wasser-, Teich- Kleine Bart-, Zwergfledermaus und das Braune Langohr in oder über vorliegenden Strukturen. Durch den Verlauf des Fließgewässers „Umflut“, der Straßenbeleuchtung mit Hecken und Baumstrukturen sowie den

Gärten im Plangebiet, kann der Geltungsbereich als Nahrungshabitat dienen. Aufgrund der Art des Vorhabens, einer Festsetzung bestehender Siedlungs- und Grünstrukturen mit dem Ziel der Erhaltung des charakteristischen, historischen Erscheinungsbildes der Promenade, sind Auswirkungen auf die Qualität des Plangebiets als Nahrungshabitat, Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht gegeben. Die Größe des zu versiegenden Bereiches im Plangebietes ist marginal. Im umliegenden Siedlungsbereich sind mindestens gleich- bzw. höherwertige Strukturen vorhanden. Zusätzlich besteht eine räumliche Abgrenzung zum Promenadenbereich, der vermutlich als wesentliches Nahrungshabitat im Geltungsbereich dient. Mit der Erstellung des Bebauungsplans werden die Grünstrukturen entlang der Promenade festgesetzt, an der auch die maßgeblichen Leitstrukturen liegen.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind auch keine Abbruch-/ Rückbauarbeiten verbunden, daher resultieren hieraus keine Wirkfaktoren i.S. eines Tötungstatbestandes bzw. der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen führen könnten.

Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten ist mit der nachfolgenden Umsetzung nicht zu prognostizieren. Insgesamt sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen im Zuge des geplanten Anbaus keine Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

Vogelarten:

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes mögliche Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

In dieser Hinsicht kann das Plangebiet als Teilnahrungshabitat für die Arten Bluthänfling und Girlitz dienen. Aufgrund der geringen als Nahrungshabitat nutzbaren Fläche und dem Vorhandensein von gleich- oder höherwertigen Strukturen im Umfeld kann eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat jedoch ausgeschlossen werden.

Die beiden in Hecken und Sträuchern brütenden Arten können das Plangebiet potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Angesichts der geringen Habitatqualität sowie der vorhandenen Störfaktoren durch die Gartennutzung und regelmäßigen Nutzung der Promenade ist ein tatsächliches Vorkommen der Arten jedoch aus fachgutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich einzustufen. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG sind jedoch etwaige Gehölzentnahmen in Anlehnung an § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.

Eine tatbestandsgemäße Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Auswirkungen auf die ökologische Funktion im räumlichen

Zusammenhang kann, aufgrund der Art des Planvorhabens, sicher verneint werden. Zusätzlich liegen gleich- bzw. höherwertige Lebensräume im direkten Anschluss an das Plangebiet vor. Auswirkungen auf die lokale Population und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes können bei dem vorliegenden Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und dessen Umfeld kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Sollte im Zuge der Planung eine Entfernung der Gehölzstrukturen oder etwaige Abbruch- bzw. umfangreiche Rück- oder Umbaumaßnahmen notwendig werden, ist im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung (s. Maßnahmen) einzuhalten.

Amphibien und Reptilien:

Eine Lebensraumfunktion für Amphibien und Reptilienarten ist nicht anzunehmen. Es liegen keine geeigneten Biotopstrukturen in geeigneter Form vor (Moore, Trockenmauern, Bahndämme etc.) vor.

5.3.5 Maßnahmen

Um mit Durchführung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, sind die nachfolgend genannten Maßnahmen einzuhalten:

- Zum Ausschluss einer tatbestandsgemäßen Tötung ist eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zeitliche Vorgabe gilt auch im Fall von Abbruch- bzw. umfangreichen Rückbaumaßnahmen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.
- Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabriss, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Empfehlungen:

In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von

Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Umflut wird zwischen den beiden Böschungsoberkanten als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenzen (HQ 100) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Diese sind aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen im Grundsatz von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

Einzelne Grundstücke entlang der Umflut können darüber hinaus auch von extremen Hochwasserereignissen betroffen sein.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entlang der Umflut in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden – unzulässig sind. Sofern in diesem Bereich zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen vorhanden sind, genießen diese Bestandsschutz.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich am südwestlichen Rand der historischen Innenstadt. Die Fußgängerzone ist in einer Entfernung von ca. 75 m fußläufig zu erreichen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage unterliegt das Plangebiet einem besonderen Entwicklungsdruck. Dieser richtet sich im Bereich der Promenade (Jakobiwall) auf eine Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser. Damit verbunden ist bezogen auf die Promenade eine Zunahme des PKW-Verkehrs zu befürchten, die sich negativ auf ihre Funktion als wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung auswirkt. Die Festsetzungen des bestehenden

Bebauungsplanes sind aufgrund ihres geringen Detaillierungsgrades nicht geeignet, um diese Entwicklung planungsrechtlich zu steuern. Darüber hinaus werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die bislang als unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Grundstücke entlang des Jakobiwalls, der Wiesenstraße und der Gartenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/3 einbezogen, um eine – im Sinne der Gemeinde – geordnete städtebauliche Entwicklung dauerhaft zu gewährleisten.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es daher, den im Grundsatz aus städtebaulicher und klimatischer Sicht positiv zu bewertenden Prozess der Nachverdichtung und Entwicklung innerstädtischer Quartiere, unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation, verträglich zu steuern. Dabei ist die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt werden die mit der Nutzung verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.

Zukünftige Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

6.2 Löschwasserversorgung

Der im Plangebiet liegende Flusslauf der Umflut kann die Löschwasserversorgung nicht gewährleisten, da der Wasserstand nicht gesichert ist und keine entsprechenden Entnahmeeinrichtungen zur Verfügung stehen. Aufgrund des Konzessionsvertrages der Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken Coesfeld kann zur Sicherstellung der Grundversorgung im Plangebiet, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Danach können im Plangebiet 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden, so dass die im DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ aufgeführten Richtwerte für den Löschwasserbedarf in jedem Fall eingehalten werden.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über das bestehende Kanalisationsnetz gewährleistet. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und für die Grundstücke ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht, finden die Regelungen des § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz in diesem Falle keine Anwendung.

7 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen oder Altlasten / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Da für das Plangebiet eine Beeinflussung durch Kampfmittel nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann, ist im Falle von Baumaßnahmen jeweils eine Einzelfallprüfung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen sind, wenn bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände entdeckt werden.

8 Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr des umgebenden Straßennetzes (Wiesenstraße, Gartenstraße, Letter Straße). Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet weitestgehend bebaut ist bzw. baulich genutzt ist und aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. eine Schallschutzwand oder -wall in der gegebenen innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, wird im Rahmen der Bauleitplanung auf eine Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen verzichtet. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist daher im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Im Hinblick auf den Gewerbelärm ist festzuhalten, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Gewerbelärmsituation im Plangebiet nicht verändert wird. Insofern wird auch auf eine Untersuchung Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen verzichtet.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

• Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet betroffen.

Wie oben bereits dargestellt, bildet die Promenade als Teil des historischen Stadtgrundrisses ein wichtiges Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld in den letzten Jahrhunderten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst den südwestlichen Teil der Stadtbefestigung von Coesfeld. Im Mittelalter wurde diese durch Stadtmauer und –graben (Fegetasche) und Umflut gebildet, mit dem Münstertor und dem Lettertort als Zugänge in die Stadt.

Der im 30-jährigen Krieg begonnene Ausbau der Befestigungsanlagen Coesfelds wurde durch Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen (1650 – 78) fortgeführt und ist in Planwerken dokumentiert. Nachdem die nördlich der Stadt gelegene Zitadelle Ende des 17. Jahrhunderts geschleift wurde, wurden die Stadttore seit Anfang des 19. Jahrhunderts abgebrochen und der Außenwall zur Promenade umgestaltet. Die obertägigen Befestigungsreste verschwanden mit der folgenden Bebauung. Die Fegetasche dokumentiert noch heute den Verlauf des ehemaligen Befestigungsgrabens.

Um Aufschluss über Alter und Struktur der im Boden teilweise noch erhaltenen Befestigungsreste gewinnen zu können ist der LWL – Archäologie für Westfalen bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 (5) DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, mit seinen oben begründeten Festsetzungen einen Beitrag zur Sicherung des in weiten Teilen historischen Stadtgrundriss und zum Erhalt der Promenaden als identitätsstiftenden öffentlichen Raum für die Stadt Coesfeld leisten. Davon unberührt bleibt eine mögliche Unterschutzstellung der Promenaden oder einzelner Teilbereiche als „Denkmalbereich“ gem. § 5 DSchG NRW.

• Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von

der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

- **Rückstausicherung**

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

- **Einsichtnahme Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,22 ha	–	100,0%
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,17 ha	–	36,3 %
– Urbanes Gebiet	1,13 ha	–	35,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,65 ha	–	20,1 %
– Öffentliche Grünfläche	0,10 ha	–	3,0 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,17 ha	–	5,4 %

11 Referenzliste der Quellen

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022): Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de> (abgerufen: September 2024)
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Gefahren- und Risikokarten. Online unter: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> (abgerufen: September 2024)
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW - Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf (abgerufen: Januar 2024)
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- nts Ingenieurgesellschaft (24.06.2024): Zwischenbericht der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 121-3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“ und Nr. 169 „Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße“ in Coesfeld. Münster
- Stadt Coesfeld, Perspektiven für die Promenade, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im November 2024

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld