

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:

Datum:  
14.11.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	27.11.2024	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	28.11.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	12.12.2024	Entscheidung

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/5 "Kupferstraße / Gerichtswall"**

**- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

**- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

**- Städtebaulicher Vertrag**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung) durchzuführen.

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- den Gerichtsring im Osten,
- die Kupferstraße im Süden,
- die Berkel im Westen und Norden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 31, Gemarkung Coesfeld-Stadt die Flurstücke 140, 369, 388, 391, 392, 428 und 429 sowie Teile der Flurstücke 370, 385 - 387, 393, 394 und 403.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst in der Flur 31, Gemarkung Coesfeld-Stadt die Flurstücke 140, 369 sowie Teile der Flurstücke 391, 428 und 429.

Die im Osten und Süden angrenzende Straßenverkehrsfläche sowie die südlich liegende festgesetzte öffentliche Grünfläche werden gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich (s. Anlage 1).

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB an dem Planverfahren

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die Verwaltung wird beauftragt mit der MUENET GmbH & Co. KG einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der insbesondere Regelungen zur Übernahme der Planungskosten, notwendigen Grundstücksgeschäften und Baumersatzpflanzungen trifft.

### **Sachverhalt:**

#### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Beschlussvorschlag 1 entnommen werden (siehe auch Anlage 1).

#### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung ist der Antrag des Eigentümers der Grundstücke im Kreuzungsbereich von Kupferstraße und Gerichtswall, die im Süden des Plangebietes liegende leerstehende Immobilie des ehemaligen Betriebes „Beschläge Voss“ sowie das nördlich liegende eingeschossige Wohnhaus abzureißen und anstelle dessen zum einen ein drei- bis sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus und zum anderen ein dreigeschossiges Wohnhaus zu errichten. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1981 sind für die Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung jedoch ungeeignet. Das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde seinerzeit auf den Bestand zugeschnitten und bietet – für heutige Verhältnisse – sehr geringe Ausnutzungswerte. Für den nördlichen Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan, so dass hier gegenwärtig die Regelungen des § 34 BauGB Anwendung finden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat bereits im Juli 2021 für die damals noch in der Endabstimmung mit dem Gestaltungsbeirat (GBR) befindlichen Projektplanung einen positiven Grundsatzbeschluss gefasst (Vorlage 183/2021 Nachnutzung Grundstück Kupferstraße 34 / Gerichtswall 3 - vorbereitender Grundsatzbeschluss für Antrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan). Bis auf die noch offene Freianlagenplanung ist die städtebauliche und architektonische Gestaltung, die dem Vorhabenplan entspricht, Dezember 2023 durch den GBR bestätigt.

Kein abschließender Konsens wurde mit dem GBR zur Frage der Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit des Eckgebäudes erzielt: während die GBR-Mitglieder eine V-Geschossigkeit in Bezug auf das Volksbankgebäude, der Höhe der Promenadenbäume und der Lage am Altstadtring für angemessen und ausreichend befinden, sieht der Vorhabenträger eine VI-Geschossigkeit als städtebaulich vertretbar und richtig an. Die Verwaltung steht ebenfalls einer VI-Geschossigkeit positiv gegenüber, um dem Ziel einer geringeren Flächeninanspruchnahme durch größere Gebäudehöhe nachzukommen. Auch wurde 2024 die Aufstockung des Bürogebäudes Rekener Straße 3 beschlossen, was aber der GBR als Einzelentscheidung getroffen hat. Sind diese Gebäude umgesetzt, sollte, ergänzt um die Bewertung der Neubebauung an der Dülmener Straße (ehem. Maschinenbau Fritzen), ein Meinungsbild zur Höhenentwicklung von Gebäuden in Coesfeld eingeholt werden. Daher liegt dem Bebauungsplan nun eine Planung mit sechs Geschossen für das Eckgebäude zugrunde.

Der Gerichtswall besitzt hier eine Doppelfunktion. Er dient zum einen als Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und zum anderen stellt er eine wichtige innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung dar, die in diesem Abschnitt insbesondere durch den Radverkehr stark frequentiert wird. Entlang der Kupferstraße bis zum Abzweig des zur Berkel hinabführenden Radweges verläuft der Radverkehr im Zweirichtungsverkehr. Um die hier derzeit bestehende Gefahrenstelle zu entschärfen, weicht das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Vergleich zur

heutigen Bebauung im Kreuzungsbereich Gerichtswall / Kupferstraße zurück. Zudem wird ein geringer Teil aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes herausgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, die Sichtbeziehungen, insbesondere für den Radverkehr, in diesem Bereich zu verbessern. Zudem wird der Fuß- und Radweg ausgebaut, um einen breiteren Weg zu schaffen, der einen sichereren Begegnungsverkehr ermöglicht. Der Eigentümer wird dafür Flächen zur Entschärfung der beengten Fuß-/Radewegesituation an die Stadt abtreten. Dazu im Weiteren mehr.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Promenade an, die zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds gehört. Die Promenade ist einer der wenigen Orte in Coesfeld, an dem Stadtgeschichte und -entwicklung bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesbar sind. Im Jahr 2008 hat die Stadt Coesfeld daher Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden beschlossen. Zur Umsetzung der Leitlinien werden für die Promenade schrittweise Bebauungspläne aufgestellt, um für die einzelnen Abschnitte der Promenade die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren.

Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet direkt nördlich des aufgeweiteten Kreuzungsbereiches Kupferstraße / Gerichtsring / Wiesenstraße und damit an einer städtebaulich exponierten Lage.

Die Berkel stellt im Norden eine städtebauliche Zäsur zwischen dem Plangebiet und dem übrigen Gerichtswall dar. Während der übrige Gerichtswall den im Jahr 2008 beschlossenen Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden folgen soll, ist für das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund seiner exponierten Lage eine hiervon abweichende bauliche Entwicklung städtebaulich sinnvoll.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine intensivere Ausnutzung der bestehenden Bauflächen und damit für die Realisierung der geplanten Neubauvorhaben zu schaffen.

Nach abschließenden Detailabstimmungen in den Jahren 2023/24 zu verkehrlichen Erschließungsfragen und Umgang mit Bäumen in der Promenade Gerichtswall ist nun ein Stand erreicht, den Vorhabenplan mit dem Bebauungsplan zum weiteren Verfahrensabschnitt der öffentlichen Beteiligung zu beschließen:

1. Da der Stellplatznachweis für die Wohnungen und die Dienstleistungseinrichtung im Erdgeschoss nur in einer Tiefgarage sinnvoll unterzubringen ist, aber ein PKW-Aufzug angesichts der hohen PKW-Anzahl nicht einsetzbar ist, muss die Tiefgaragenzufahrt an den nördlichen Grundstückrand parallel zur Berkel verortet werden. Um dort in Übereckbeziehung Begegnungsverkehre in und aus der Tiefgarage zu ermöglichen und notwendige Kurvenradien vorzuhalten, sind zwei der heutigen Bestandsbäume zu fällen. Diese öffentlichen Bäume haben Wurzeln in das Privatgrundstück hinein entwickelt, die der Eigentümer rechtlich zulässig entfernen kann.

Aus Erfahrungen am Neubau Gerichtswall 9, wo drei Bäume zunächst gehalten werden sollten, dann zwei Bäume aufgrund von mangelnder Standsicherheit, die aus den Bauarbeiten resultierte, gefällt werden mussten und danach drei neue Bäume fachgerecht gepflanzt wurden, ist im FB 70 angeregt worden, direkt die Fällung einzuplanen und zwei neue Bäume auf dem Vorhabengrundstück zu pflanzen, die über den Bebauungsplan als zu erhalten gesichert werden.

2. Die öffentliche Randfläche der Promenade, die laut Promenadengestaltung außerhalb von Zufahrten mit Rindenmulch belegt sein soll, muss im Vorhabenbereich nach jetzigem Stand der Planung vom geordneten Nebeneinander von Fußgänger- und Radverkehr noch versiegelt werden. Sollte der Promadenring zur Fahrradstraße laut Überlegung des Mobilitätskonzeptes werden, kann die Situation neu überdacht werden.
3. Der Vorhabenträger will nach jetzigem Stand die städtische Dreiecksfläche, die ehem. Beschläge Voss zur Parkplatznutzung überlassen wurde, nicht für seine Zwecke nutzen. Sie ist Teil des Brückenbauwerks über die Umflut. Sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Freiraumgestaltung des

Vorhabenträgers für seine Fläche wird die Stadt einen Gestaltungsvorschlag machen. Hier könnte – analog der gegenüberliegenden Seite der mit blauem Pflaster gestalteten Fläche für die Skulptur mit Lilly und Kurt Ernsting – ein Aufenthaltsbereich mit Bänken und Blick in den Einmündungsbereich Berkel – Umflut entstehen.

## **C Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ soll auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen werden. 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 1,3 km nordöstlich gelegenen FFH-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ebenfalls nicht zu befürchten.

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

Wesentliche Behörden u.a. des Kreises Coesfeld und der Bezirksregierung Münster zum Landeswassergesetz bzgl. der Berkel wurden im Rahmen einer internen frühzeitigen Beteiligung angefragt. Daher wird die Möglichkeit der direkten Offenlage nach §§ 3(2) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung und 4(2) BauGB Behördenbeteiligung genutzt, die hiermit beschlossen werden soll. Die Öffentlichkeit wird dabei in einer Veranstaltung zum Projekt im Januar 2025 informiert.

Gemäß § 8 (2) 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass es in der Flächennutzungsplandarstellung keiner Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB bedarf.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Coesfeld und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geschlossen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

### **Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 3 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 4 Entwurf Begründung

### **Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:**

- 5 ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (29.09.2021): Neubau Projekt Kupfergärten am Standort Gerichtsring in Coesfeld. Bochum

- 6 Wenker & Gesing (07.05.2024): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Kreuzungsbereich Kupferstraße / Gerichtsring. Ahaus