

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

Datum:
15.11.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	27.11.2024	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	28.11.2024	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 121/3 "Coesfelder Promenade - Jakobiwall" - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, den vorgebrachten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ weiter zu verfolgen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ mit vom Ausschuss festgelegten Höhen- und Geschossfestsetzungen im Nachverdichtungsbereich zu verfolgen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, vor der Einbringung des Offenlagebeschlusses die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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 (siehe Vorlage 390/2021).

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 04, Flurstücke 30, 31, 33 - 38, 40 - 43, 47, 48, 138, 139, 143, 144, 158, 227, 228 - 231, 235, 279, 280 - 283, 290 (teilweise), 317, 349 (teilweise), 353, 580 (teilweise), 628, 629,
- Flur 27, Flurstück 205 (teilweise),
- Flur 028, Flurstücke 138 - 140, 142 - 150, 216, 217, 220, 222 (teilweise), 305, 320 (teilweise), 385 (teilweise), 405 und
- Flur 37, Flurstück 191 (teilweise).

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

B Planungsanlass / Zielsetzung

Aufstellung des Bebauungsplanes

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 Leitlinien 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 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 Mehrparteieigentums- 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.

Eine Nachverdichtung ist insbesondere zwischen der bereits bestehenden Bebauung am Jakobiwall und der Wiesenstraße vorgesehen, da die Zwischenräume genügend Raum zur Verfügung stellen, um dort Nachverdichtung vor allem in Form von Wohnungsbau zu realisieren. Insbesondere handelt es sich dabei um den Standort des Gartenmarktes „Landfuxxes“ sowie des anliegenden Parkplatzes sowie der rückwärtige Bereich der Gebäude Wiesenstraße 24 und 26. Eine verträgliche Steuerung des Nachverdichtungspotenzials beinhaltet dementsprechend auch die Festsetzung städtebaulich vertretbarer Höhenangaben, die mit der bereits bestehenden Bebauung besonders am Jakobiwall und der Wiesenstraße im Einklang stehen müssen. Daher wurden Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern diverser Grundstücke an besagten Straßen geführt, um die Thematik der Nachverdichtung zu erörtern, die allerdings weitestgehend ohne Ergebnis geblieben sind.

Um aber die attraktiv gelegenen Flächen städtebaulich verträglich nachverdichten zu können, wird in der Ausschusssitzung über die Höhen- sowie Geschossfestsetzungen inkl. Festsetzungen zu Dachneigungen im Nachverdichtungsbereich (Baufenster Parkplatz Wiesenstraße, Baufenster „Landfuxx“ sowie Baufenster im rückwärtigen Bereich der Gebäude Wiesenstraße 24 und 26) diskutiert, um ein auch von der Politik unterstütztes Nachverdichtungsziel festzulegen.

Als weitere Grundlage einer fundierten Diskussion dient eine Schnittansicht aus Richtung des Jakobiwalls, die darlegt, wie die Nachverdichtungsflächen auf Grundlage der großzügigeren Festsetzungen maximal ausgereizt werden können:

1. Entlang der Wiesenstraße soll eine heute schon vorhandene III-Geschossigkeit als Regel zukünftig mindestens in gelten. Da eine geneigte Dachlandschaft die Wiesenstraße beidseitig prägt, soll diese weiter durch Festsetzung erhalten werden. Dachausbauten in der 4. Ebene sind erwünscht, können unter Berücksichtigung einer Traufhöhe nach der 3 Ebene auch eine Vollgeschossigkeit nach Baunutzungsverordnung aufweisen. Im Planungsausschuss soll erörtert werden, ob aber im breiten Straßenraum der Wiesenstraße auch eine volle IV-Geschossigkeit denkbar wäre, um Wohnraum im Innenstadtbereich zu schaffen.
2. Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung in der Bebauung an der Promenade folgt dem Grundmuster der bisherigen Promenadenleitlinien: II-geschossige, traufständige Gebäude mit einem ca. 45°-Satteldach, in dem ein Ausbau mit Dachgauben zulässt, aber keine Vollgeschossigkeit nach Baunutzungsverordnung.
3. Die Bebauung in der Gartenzone zwischen der Bebauung Wiesenstraße und Promenade soll sich in der Höhenentwicklung der Promenade und nicht der Wiesenstraße anpassen: II-Geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss unter geneigtem Dach oder als Staffelgeschoss allseitig zurückspringend – jeweils als Nichtvollgeschoss ist im Planungsausschuss zu erörtern..

Die Nachverdichtung zwischen Promenade Jakobiwall und Wiesenstraße ist bereits im „Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt“ von 2013 angedacht. Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung wurde zahlreiche Gespräche mit den Eigentümern geführt, ob grundstücksübergreifende Nachverdichtungskonzepte realisierbar sind und entsprechende Festsetzungen getroffen werden könnten.

Damit sollte

- zum einen das Ziel verfolgt werden, Sammelparkanlagen insbesondere als Tiefgaragenlösungen anzulegen und damit begrünte Innenblockräume schaffen zu können
- zum anderen die KFZ-Erschließung von Teilen der Promenadengrundstücke von der Wiesenstraße her angelegt sein, so dass die Promenade teilweise von PKW-Verkehr entlastet würde, die gute Adresse „Promenade“ aber weiter genutzt werden könnte.

Leider sind keine Lösungsansätze in diesem Sinne als Ergebnis der Gespräche weiterzuverfolgen.

Mit diesem Bebauungsplan wird der städtische Parkplatz an der Wiesenstraße ggü. des K+K-Marktes für eine baulichen Nutzung überplant. Der Parkplatz bleibt solange – im MU-Gebiet auch zulässigerweise – erhalten wie dies im städtischen Parkplatzangebot als notwendig erachtet wird. Das im Eigentum der Stadt Coesfeld befindliche Grundstück weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf, auf den das Baufeld Rücksicht nimmt (keine maximale Ausnutzung).

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

Veränderungssperre

Um eine mögliche städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet auszuschließen, hat der Rat der Stadt Coesfeld am 21.06.2023 den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ gem. § 16 (1) BauGB beschlossen (siehe Vorlage 114/2023). Nach § 17 (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.

In seiner Sitzung am 23.01.2024 (siehe Vorlage 012/2024) hat der Rat der Stadt Coesfeld im Weiteren die Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre für die Grundstücke Jakobiwall 4 und Wiesenstraße 18 beschlossen, da zu erwarten war, dass die Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und sich gut in das städtebauliche Bild einfügen.

C Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ 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 zulässige 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.

Anlagen:

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

- 5 Schnitt Wiesenstraße – Jakobiwall mit Ausbauoptionen
- 6 Vorentwurf Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/3

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

- 7 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