

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:

Datum:  
12.03.2025

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	27.03.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.04.2025	Entscheidung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall,, –  
Satzungsbeschluss  
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen gemäß §  
1 (7) BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert wurden.

**Beschlussvorschlag 2:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 beschlossen.

**Beschlussvorschlag 3:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 121/5 "Kupferstraße / Gerichtswall" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken gemäß § 10 (1) BauGB sowie unter Vorbehalt der Zustimmung des Rates über den Durchführungsvertrag (nicht-öffentliche Vorlage 067/2025) sowie den Kaufvertrag (nicht-öffentliche Vorlage 073/2025) als Satzung erlassen und ihm die dazugehörige Begründung beigegeben.

**Sachverhalt:**

**A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt. Es 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 und 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 (siehe Anlage 1).

## **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 (siehe Vorlage 303/2024) beschlossen, gemäß § 2 BauGB 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.

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.

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.

Der Gerichtswall besitzt 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.

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.

In seiner Sitzung am 12.12.2024 hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, dass statt der ursprünglich vorgesehenen sechsgeschossigen Eckbebauung im Kreuzungsbereich Kupferstraße / Gerichtsring nur eine fünfgeschossige Bebauung umgesetzt werden soll. Damit ist der Rat dem Votum des Gestaltungsbeirates aus dem Jahr 2021 gefolgt, der eine Fünfgeschossigkeit in Bezug auf das Volksbankgebäude, der Höhe der Promenadenbäume und der Lage am Altstadtring für angemessen und ausreichend befand (Vorlage 183/2021 Nachnutzung Grundstück Kupferstraße 34 / Gerichtswall 3 – vorbereitender Grundsatzbeschluss für Antrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan). Des Weiteren hat der Rat beschlossen, dass für die zu fällenden Bäume je zwei neue Bäume als Ersatz zu pflanzen sind. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend dieser Beschlussfassungen des Rates angepasst.

Überdies hat der Rat in der o.g. Sitzung angeregt zu prüfen, ob zum einen eine soziale Wohnraumförderung und zum anderen eine technische Lösung, die die Tiefgaragenzufahrt je nach Verkehrsaufkommen reguliert, möglich sind. Im Hinblick auf die soziale Wohnraumförderung wird darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkreten Vorhabens schafft. Der Planungsprozess für dieses Vorhaben ist bereits weit fortgeschritten und bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Integration der sozialen Wohnraumförderung ist oft mit zusätzlichen Anforderungen und Prüfungen verbunden, die möglicherweise Anpassung in der Planung erforderlich machen. Angesichts des bereits fortgeschrittenen Planungsprozesses und aufgrund des zeitlichen Rahmens für die Beantragung der sozialen Wohnraumförderung, wo eine Entscheidung auch über ein Jahr hinausgehend erfolgen kann, ist die Verwaltung der Auffassung, dass in diesem Fall auf die Einbeziehung der sozialen Wohnraumförderung verzichtet werden sollte, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden.

Die Pflicht zur Prüfung einer technischen Lösung der Zufahrtsregelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **C Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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.

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.

Um wesentliche betroffene Belange frühzeitig zu ermitteln und in den Planungsprozess einfließen lassen zu können, wurde mit wesentlichen Behörden (u.a. dem Kreis Coesfeld und dem Abwasserwerk) ein Scoping-Termin durchgeführt.

Wie dargelegt, hat der Rat der Stadt Coesfeld in der o.g. Sitzung einer sechsgeschossigen Eckbebauung im Kreuzungsbereich Kupferstraße / Gerichtsring nicht zugestimmt. Nach dieser ablehnenden Beschlussfassung wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Sitzung nicht mehr zu Abstimmung gebracht. Grundsätzlich ist es geübte Praxis, dass der Rat der Stadt Coesfeld bzw. der Ausschuss für Planen und Bauen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durch Beschluss einleitet. Zwingend vorgeschrieben ist dies nach den Vorschriften des BauGB jedoch nicht. Die Verwaltung ging u.a. aufgrund des vorherigen Diskussionsverlaufs davon aus, dass der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Öffentlichkeit mehrheitlich des vorstellten Vorhaben- und Bebauungsplans mit den nun geltenden textlichen Festsetzungen mitträgt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Weiteren entsprechend der Beschlussfassung des Rates angepasst. Mit den geänderten Unterlagen wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 21.01.2025 bis einschließlich zum 23.02.2025 an dem Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121/5 „Kupferstraße / Gerichtswall“ beteiligt. Zusätzlich bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Veranstaltung (04.02.2025, 18 Uhr, Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Coesfeld) über die Planung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu informieren. Dieses Angebot wurde seitens der Öffentlichkeit jedoch nicht wahrgenommen.

Verfahrensschritt	Datum
Scoping-Termin	26.03.2024
Aufstellungsbeschluss	12.12.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	17.01.2025 (Amtsblatt Nr. 1 / 2025)
Veröffentlichung gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB / Informationsveranstaltung	vom 21.01.2025 bis einschl. 23.02.2025, 04.02.2025
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft (Bekanntmachung)	

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. Der Vertrag liegt vom Vorhabenträger unterzeichnet vor und ist Anlage der nicht-öffentlichen Vorlage 067/2025 im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung beigefügt.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen, sofern auch der Durchführungsvertrag (nicht-öffentliche Vorlage 067/2025) sowie der Kaufvertrag (nicht-öffentliche Vorlage 073/2025) vom Rat positiv beschieden werden.

#### **D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB keine Stellungnahmen abgegeben. Auf Beschlussvorschlag 1 wird verwiesen.

In der Abwägungstabelle (s. Anlage 5) sind die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über den Beschlussvorschlag 2.

Die Beschlussvorschläge in der Abwägungstabelle wurden so formuliert, dass die Abwägungstabelle im Gesamtpaket beschlossen wird. Den Ratsmitgliedern bleibt die Möglichkeit offen, die Abwägung einzelner Stellungnahmen separat abstimmen zu lassen oder geändert zu beschließen.

## E Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Der nach § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag als drittes rechtlich vorgeschriebenes Element neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt vom Vorhabenträger unterschrieben vor.

Im Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

1. Voraussetzungen für die Durchführung und den Abschluss der Baumaßnahme
2. Gestaltung Gebäude und Außenanlagen
3. Anpassung privater Flächen an öffentliche Verkehrsflächen
4. Grundstücksentwässerung
5. Verkehrssicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage auf den Gerichtswall
6. Ersatz der zu fällenden Bäume am Gerichtswall sowie Freiflächengestaltung
7. Veräußerung privater Teilflächen an die Stadt zu Zwecken des Ausbaus des Fuß- und Radweges am Gerichtswall bzw. entlang der Kupferstraße
8. Festlegungen zur Durchführungsverpflichtung und Durchführungsfristen

Der Vertrag liegt der nicht-öffentlichen Beschlussvorlage 067/2025 bei.

## Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

x	Negativ	Positiv	Keine	Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?				
Durch den Rückbau der alten Gebäude sowie den Neubau des Vorhabens entstehen klimaschädliche Gase, neue Materialien werden genutzt, zudem wird mehr Fläche versiegelt werden als es vorher der Fall war. Zwei Bäume werden im Zuge der Bauarbeiten gefällt.				
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Betrachtung von Alternativen/Optimierungsoptionen: Was wären denkbare Anpassungen in Richtung Klimaneutralität? Wie können die Auswirkungen vermindert werden? Wie könnte die Klimaanpassung gestärkt werden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?				

Der Rückbau des Bestandes ist unvermeidbar, jedoch wird auf der bereits genutzten Fläche ein neues Gebäude mit PV-Anlagen sowie Grünbedachung errichtet. Das Vorhaben nutzt und versiegelt damit mehr Fläche, diese wird aber effizienter genutzt, sodass im Zuge dieser Nachverdichtung eine weitere Flächenverdichtung im Außenbereich vermieden wird. Der Ausfall der zwei Bäume wird durch vier neue Bäume kompensiert. Evtl. ist die Nutzung der Materialien aus dem Rückbau der Bestandsgebäude möglich. Zudem wird eine Gesamtbegrünung der Freiflächen vorgenommen.

### **Anlagen:**

- 1    Übersichtsplan
- 2    Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 3    Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 4    Begründung
- 5    Abwägungstabelle: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB
- 6    ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (06.11.2024): Neubau Projekt Kupfergärten am Standort Gerichtsring in Coesfeld. Verkehrsuntersuchung. Bochum
- 7    Wenker & Gesing (07.05.2024): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Kreuzungsbereich Kupferstraße / Gerichtsring. Ahaus