

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

Datum:
08.04.2026

Beratungsfolge:
Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
23.04.2026

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall,, – Veröffentlichung

- Bericht sowie vorläufige Abwägung und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 5 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird gemäß der Anlage 6 vorläufig beschlossen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB 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 (siehe Anlage 1). 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 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.

Mit diesem Bebauungsplan wird der städtische Parkplatz an der Wiesenstraße gegenüber des K+K-Marktes für eine bauliche 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.

Gestaltungssatzung

Um das Erscheinungsbild der Promenade im Sinne der o.g. Leitlinien zu sichern und weiterzuentwickeln, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/3 eine separate Gestaltungssatzung aufgestellt. Diese orientiert sich im Hinblick auf ihre Festsetzungen an den Regelungen der „Gestaltungsfibel und -satzung Innenstadt Coesfeld“ (Stand: 12.07.2019) sowie an der vorhandenen Bestandssituation (siehe Vorlage 091/2026).

Die Satzung ist nachrichtlich auf dem Bebauungsplan Nr. 121/3 abgedruckt. Führen inhaltliche oder formale Gründe zur Aufhebung der Gestaltungssatzung bzw. zu einer Überarbeitung, behält der Bebauungsplan für die Beurteilung von Bauanträgen etc. weiterhin Rechtskraft.

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). Diese ist inzwischen mit Ablauf der zwei Jahre gemäß § 17 (1) BauGB ausgelaufen, da sich für eine Verlängerung kein nachweisbarer Grund ergeben hat.

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 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Diese erfolgte in der Zeit vom 14.12.2024 bis einschließlich 27.01.2025. Zusätzlich fand am 14.01.2025 (ca. 18.00 – 19.30 Uhr) eine öffentliche Informationsveranstaltung im

Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Coesfeld (Markt 8, 48653 Coesfeld) statt, in welcher die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Jakobiwall“ der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Für die anwesenden Teilnehmer:innen bestand die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen (siehe Anlage 7, Protokoll der Informationsveranstaltung).

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 des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?				
<p>Negative Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entfernung von Grünflächen, Bäumen • Planung oder Umsetzung von Baumaßnahmen • zusätzlicher Flächenverbrauch/Flächenversiegelung • Erzeugung und/oder Förderung von motorisiertem Individualverkehr (PKW, motorisierte Zweiräder) <p>Positive Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt oder langfristige Sicherung von Bäumen sowie Schaffung von Grünstrukturen • Einsatz erneuerbarer Energien • Begrünung von Gebäuden (Dachbegrünung) 				
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?				
<p>Im Bebauungsplanverfahren werden gemäß Baugesetzbuch der Klimaschutz, Planungsalternativen sowie Optimierungsoptionen im Rahmen der Abwägung betrachtet. Weitere Potenziale zur Verminderung von negativen Klimaauswirkungen oder zur Stärkung der Klimaanpassungen wären möglich, haben aber bisher keine Berücksichtigung gefunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf das Baugebiet • Reduzierung der Bauflächen <p>Da es sich allerdings um einen Bebauungsplan handelt, der explizit Nachverdichtung regeln und neuen Wohnraum schaffen soll, ist ein Verzicht auf Bauflächen nicht sinnvoll. Nach Abwägung aller Belange soll der Bauleitplan im Verfahren (s. Abwägungsergebnis: Planzeichnung nebst Begründung) weitergeführt werden.</p>				

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung)
- 3 Entwurf Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen)
- 4 Entwurf Begründung
- 5 Vorläufige Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 6 Vorläufige Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

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

- 7 Protokoll der Informationsveranstaltung (14.01.2025)
- 8 nts Ingenieurgesellschaft (15.04.2025): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 121-3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“ und Nr. 169 „Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße“ in Coesfeld. Münster
- 9 nts Ingenieurgesellschaft (22.05.2025): Schalltechnisches Gutachten. Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenaden –Jakobiwall“ in Coesfeld. Münster
- 10 GeoConsult Dülmen (12.05.2025): Bewertung der Versickerungsfähigkeit Nachverdichtungsprojekt Bebauungsplan Nr. 121/3. Hydrogeologisches Gutachten. Dülmen