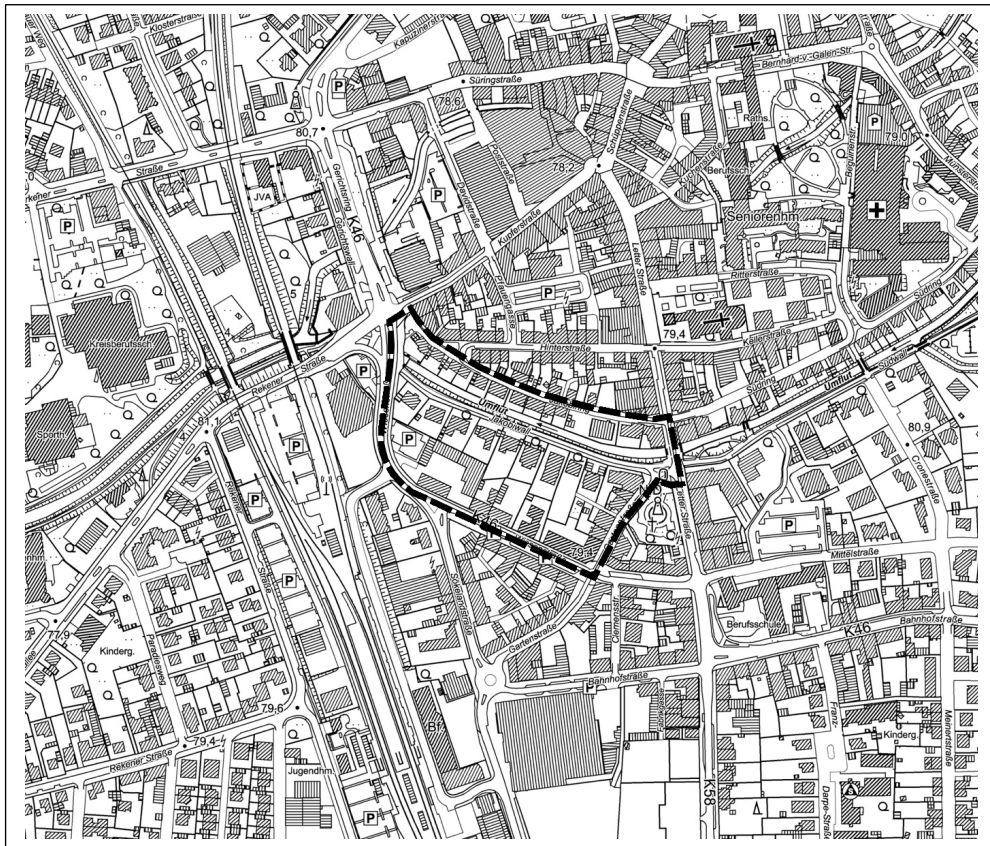


Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“

Begründung
- Entwurf -

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) 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	11	
3.1.2	Urbanes Gebiet	12	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12	
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit	12	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	15	
3.3	Überbaubare Flächen	16	
3.4	Bauweise / Bauformen	17	
3.5	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	17	
3.6	Garagen, Carports und Nebenanlagen	18	
3.7	Bauliche Gestaltung	18	
4	Erschließung	19	
4.1	Ruhender Verkehr	21	
4.2	Fuß- und Radverkehr	21	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	21	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	21	
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	21	
5.2	Eingriffsregelung	22	
5.3	Biotop- und Artenschutz	23	
5.3.1	Bestandsbeschreibung	23	
5.3.2	Wirkfaktoren	24	
5.3.3	Potentiellles Arteninventar	24	
5.3.4	Auswirkungsprognose	25	
5.3.5	Maßnahmen	28	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	29	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	29	
5.6	EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur	30	
6	Ver- und Entsorgung	31	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	31	
6.2	Löschwasserversorgung	31	
6.3	Abwasserentsorgung	31	
7	Kampfmittel	32	
8	Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen	33	

9	Vorsorgender Bodenschutz	33
10	Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose	33
11	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	36
12	Flächenbilanz	38
13	Referenzliste der Quellen	39

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.

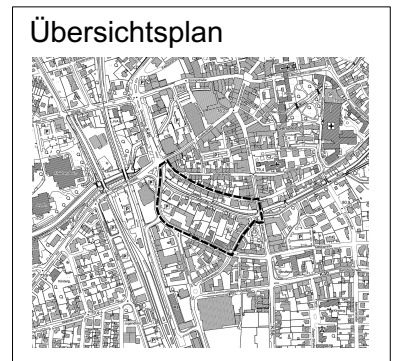
Das ca. 3,22 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt durch:

- 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	02.02.2022 (Amtsblatt Nr. 2 / 2022)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB/ Informationsveranstaltung	vom 14.12.2024 bis einschl. 27.01.2025; 14.01.2025
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“ dargestellt. Im Zuge der Änderung des Regionalplans² wurde die bislang enthaltene überlagernde Darstellung eines „Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ für das Plangebiet zurückgenommen.

Gemäß dem oben formulierten Planungsziel soll mit dem Bebauungsplan die künftige Siedlungsentwicklung, insbesondere unter

² Regionalplan Münsterland, Änderung des Regionalplans Münsterland zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), in Kraft getreten am 17.04.2025

Berücksichtigung der historischen Bedeutung dieses Stadtraums, vertraglich 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 wird 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 Coesfeld³, 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 Hochwasserrisikos⁴ 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 geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen⁵ 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.

³ 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)

⁴ 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)

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022): Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de> (abgerufen: Januar 2024)

Vereinzelt gibt es kleinräumige Bereiche, an denen diese Wasserhöhen überschritten werden (bis zu ca. 1,4 m).

Im Bebauungsplan ist als Hinweis enthalten, dass Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sich gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen muss.

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 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 und eine geordnete Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. 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 eng begrenzten 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 92,00 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. 12,50 m bzw. 6,00 m. Für die mit WA 2 und WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete am Jakobiring wird unter Berücksichtigung des vorzufindenden Bestands eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Festgesetzt wird jeweils eine maximal zulässige Firsthöhe von 93,00 m ü NHN. Bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 13,00 m. Die maximal zulässige Traufhöhe wird sowohl im WA 2 als auch im WA 4 auf 88,50 m ü NHN begrenzt.

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. 90,50 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 am Jakobiwall wird entsprechend des vorzufindenden Bestands auf 92,00 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht – bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (~ 79,50 m ü NHN) – einer tatsächlichen Höhe von ca. 12,50 m. Um das Erscheinungsbild einer maximal zweigeschossigen Bebauung entlang des Jakobiwalls durchgängig planungsrechtlich zu sichern, wird die Traufhöhe mit maximal 87,50 m ü NHN festgesetzt. Bezogen auf das Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von 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 über NHN festgesetzt, um den Bestand des hier vorhandenen historischen Gebäudes dauerhaft zu sichern.

Gartenstraße / Wiesenstraße:

In den mit MU 2 und MU 3 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 93,50 m und 95,00 m ü NHN. Die maximal zulässige Traufhöhe wird – ebenfalls unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes – mit 88,50 und 91,50 m ü NHN festgesetzt.

In dem mit MU 4 festgesetzten Urbanen Gebiet wird künftig eine drei- bis viergeschossige Bebauung ermöglicht. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 96,00 m ü NHN, die maximal zulässige Traufhöhe auf 91,50 m ü NHN begrenzt. Die im Bestand vorhandene Bebauung weist derzeit eine Höhe von weniger als 93,00 m ü NHN auf. Künftig ist somit die Umsetzung eines zusätzlichen Geschosses im MU 4 möglich. Negative Auswirkungen auf das Straßenbild sind aufgrund des breiten Straßenraums der Wiesenstraße nicht zu erwarten.

Bei dem mit MU 5 festgesetzten Urbanen Gebiet handelt es sich um eine Fläche im Übergang zwischen dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet am Jakobiwall, in dem eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, und dem festgesetzten Urbanen Gebiet MU 4 an der Wiesenstraße, in welchem künftig eine viergeschossige Bebauung ermöglicht wird. Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung und im Sinne einer angemessenen Ausnutzung der Nachverdichtungspotenziale wird für das MU 5 eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dabei wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe verzichtet, so dass an dieser Stelle im Plangebiet auch Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern errichtet werden können. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im MU 5 wird auf 90,50 m ü NHN begrenzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich im Hinblick auf die Höhenentwicklung gut in das Umfeld integriert und den vorhandenen Bestand nicht überragt.

Aufgrund der exponierten Lage der im Südwesten des Plangebietes liegenden Flächen, wird im MU 6 ebenfalls 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.

In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet ist ein Gartenfachmarkt ansässig, dessen Bestand am Standort langfristig gesichert werden soll. Festgesetzt wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 86,50 m

ü NHN. Bezogen auf die Geländehöhe entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 7,00 m. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 84,00 m ü NHN begrenzt. Bezogen auf die Geländehöhe entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 4,80 m. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der vorhandene Bestand gesichert. Gleichzeitig wird für eine mögliche neue Bebauung ein maßvoller Entwicklungsspielraum im Hinblick auf die Höhenentwicklung eingeräumt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 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. Festgesetzt wird zudem, dass innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Balkone und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig ist. Auf diese Weise wird der vorzufindenden Bestandssituation Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund der beengten Grundstückszuschnitte am Jakobiring wird überdies festgesetzt, dass eine weitergehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis innerhalb des Gebäudes erfolgt.

Für die mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt.

In dem Urbanen Gebiete MU 1 wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. 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 2 – MU 7 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.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/3 verzichtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen werden hinreichende Vorgaben getroffen, durch die gewährleistet wird,

dass sich künftige Bauvorhaben harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur integrieren.

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. Festgesetzt wird, dass innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone bis zu 1,5 m zulässig ist. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind mit dieser geringfügigen Überschreitung nicht verbunden.

In dem mit MU 1 festgesetzten Urbanen Gebiet sowie im Osten des mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umfassen die Baugrenzen auf den Flurstücken 146/147, die hier vorgesehene neue Bebauung gemäß der zugrundeliegenden Entwurfsplanung.

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.

In den mit MU 2, MU 3 und MU 4 festgesetzten Urbanen Gebieten umfassen die festgesetzten Baugrenzen großzügig den vorhandenen Bestand. 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.

In dem mit MU 5 festgesetzten Urbanen Gebiet sowie in dem rückwärtig liegenden, mit WA 3* festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, das über die Gartenstraße erschlossen wird, werden im Hinblick auf eine maßvolle Nachverdichtung überbaubare Flächen festgesetzt, die eine ähnliche Breite aufweisen wie die nördlich davon liegenden Baufenster am Jakobiwall. Damit wird gewährleistet, dass eine künftige Bebauung sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Aufgrund der exponierten Lage des mit MU 6 festgesetzten Urbanen Gebietes wird hier zur räumlichen Fassung des städtebaulich wichtigen Kurvenbereiches und unter Berücksichtigung des Baumbestandes ein Baufenster entlang der Wiesenstraße festgesetzt.

In dem mit MU 7 festgesetzten Urbanen Gebiet umfassen die festgesetzten Baugrenzen den vorhandenen Bestand. Auch hier wird ein Entwicklungsspielraum in angemessenem Umfang gewährt.

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 westlichen Abschnitts des Jakobirings und entlang 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 und MU 4 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 entlang des südöstlichen Teils der Wiesenstraße wird im Bebauungsplan entsprechend des vorzufindenden Bestandes eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus wird auch für einen Teilabschnitt am Jakobiring eine geschlossene Bauweise festgesetzt (WA 4), die sich aus dem vorhandenen Bestand im Zusammenspiel mit einer geplanten baulichen Entwicklung auf den Flurstücken 146/147 ergibt.

Für das mit MU 7 festgesetzte Urbane Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist hier grundsätzlich zulässig. Zur westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dürfen die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Bestand des im MU 7 ansässigen Gartenfachmarktes planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist auch die Umsetzung eines grenzständigen Neubaus möglich, soweit im Rahmen der Genehmigung die nachbarliche Zustimmung erfolgt.

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 stadtgeschichtlichen Bedeutung der Promenade Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachausbildung, 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 Gestaltungsatzung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund des direkten räumlichen Bezugs wird darüber hinaus die zulässige Hauptfirstrichtung 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.

In Teilbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 121/3 „Coesfelder Promenaden – Bereich Jakobiwall“ und Nr. 169 „Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße“ soll eine gezielte bauliche Nachverdichtung erfolgen, um vorhandene Flächenpotenziale effizient zu nutzen und eine nachhaltige urbane Entwicklung zu fördern. Um die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung⁶ erarbeitet.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die bestehende sowie die zu erwartende verkehrliche Entwicklung an den umliegenden Knotenpunkten betrachtet. Dabei wurden zunächst die derzeitige Verkehrsbelastung (Analyse 2024) sowie die Verkehrsbelastung für

⁶ 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

das Jahr 2035 (Prognose-Null 2035) ermittelt. Die Prognose-Null 2035 beschreibt die zukünftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahr 2035 auf Grundlage der allgemeinen strukturellen Entwicklungen in Coesfeld. Zusätzlich zum allgemeinen Verkehrszuwachs wurden für die Prognose-Null 2035 Mehrverkehre durch zukünftige geplante Vorhaben im Umfeld des Betrachtungsraumes berücksichtigt (Bauvorhaben Kupfergärten, Überplanung des Parkplatzes Mittelstraße durch eine hybride Variante aus Parken und Wohnen).

Im Weiteren wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung drei verschiedene Prognose-Planfälle für das Jahr 2035 betrachtet. Im Prognose-Planfall 1 wird dabei ausschließlich der Neuverkehr durch den Bebauungsplan Nr. 121/3 berücksichtigt. Der Prognose-Planfall 2 berücksichtigt sowohl den Neuverkehr durch den Bebauungsplan Nr. 121/3 als auch den Neuverkehr durch den Bebauungsplan Nr. 169. Der Prognose-Planfall 3 bezieht ausschließlich die Neuverkehre durch den Bebauungsplan Nr. 169 ein.

Abschließend wurden für die umliegenden Knotenpunkte Leistungs-fähigkeitsuntersuchungen durchgeführt.

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

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 2035 im unkritischen Bereich liegen.

Zwar werden am KP 7 sowohl in der Analyse als auch in der Prognose-Null 2035 Qualitätsstufen zwischen E und F erreicht, jedoch konnte mithilfe der Verschiebung des Festzeitprogramms aufgezeigt werden, dass durch die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs gewährleistet ist.

Infolge der Vorhaben in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ und Nr. 169 „Urbanes Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Wiesenstraße“ entstehen zusätzliche Kfz-Fahrten. Der Anstieg der Verkehrsmengen zwischen der Prognose-Null 2035 und den drei betrachteten Prognose-Planfällen

2035 fällt dabei verhältnismäßig gering aus. Durch die geringen Steigerungen ergeben sich keine signifikanten Verschlechterungen der Leistungsfähigkeiten an den betrachteten Knotenpunkten. Die Qualitätsstufen bleiben identisch zur Prognose-Null 2035, wobei sich die mittleren Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmenden geringfügig erhöhen. Diese werden jedoch nicht spürbar sein, so dass insgesamt keine wahrnehmbare Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Situation zu erwarten 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.

Auch die Bäume entlang der Wiesenstraße und der Gartenstraße, die sich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche befinden, sowie bestehende Bäume innerhalb des mit MU 6 festgesetzten Urbanen Gebietes werden als zu erhalten festgesetzt. Die Flächen im MU 6 befinden im Eigentum der Stadt Coesfeld. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken wird im vorliegenden Bebauungsplan hingegen verzichtet, um den Eigentümern

ausreichende Spielräume für die Nutzung und Entwicklung ihrer Grundstücke zu belassen.

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. Als Abgrenzung zwischen dem zum Jakobiwall orientierten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA 3) und den zur Wiesenstraße orientierten „Urbanen Gebieten“ (MU 4, MU 5, MU 6) wird eine zweireihige Heckenstruktur aus heimischen standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig eine Erschließung der überbaubaren Flächen über den Jakobiwall ausgeschlossen.

Im Sinne des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass in den mit MU 5 MU 6 und MU 7 festgesetzten Urbanen Gebieten die Dachflächen von Gebäuden mit Dachneigungen von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z.B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Wärmehaltung wird der Energiebedarf zudem reduziert.

In der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Gestaltungssatzung wird überdies festgesetzt, dass in den mit MU 3 und MU 4 festgesetzten Urbanen Gebieten sowie in dem mit WA 3* festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Dachbegrünungen zulässig sind.

Das charakteristische Erscheinungsbild der Promenade wird durch die vorgenannten Festsetzungen nicht gestört.

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 NRW⁷ 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.

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

⁷ 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.

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	Breitflügelfledermaus	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)	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	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
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-		Na	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	(Na)		Na FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-		Na	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 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		(Na)
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.

Die genannten Arten sind regelmäßig im Siedlungsraum anzutreffen. Die Wohngebäude im Plangebiet 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. Da bei Umsetzung des Vorhabens keine relevante Verschlechterung des Nahrungsangebotes zu prognostizieren ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG i. S. eines Verlustes essenzieller Nahrungshabitate ausgeschlossen werden. Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor. Im umliegenden Siedlungsbereich sind mindestens gleich- bzw. höherwertige Strukturen vorhanden, die als Ausweichhabitat dienen können. 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 Überschwemmungsbereichsgrenzen (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.

5.6 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur

Die EU hat mit der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 die sogenannte Wiederherstellungsverordnung beschlossen, welche der Sicherstellung der langfristigen und nachhaltigen Erholung der biologischen Vielfalt und Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen im europäischen Hoheitsgebiet dient. Sie leistet damit zudem einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele der EU. Sie umfasst, anders als andere naturschutzbezogene Verordnungen, Land-, Küsten und Süßwasserökosysteme, Meeresgebiete, Stadträume, Landwirtschaftsflächen und Wälder zugleich. Bis 2050 sollen hierbei alle Ökosysteme, die der Wiederherstellung bedürfen, abgedeckt sein. „Wiederherstellung“ bezeichnet den Prozess der aktiven oder passiven Unterstützung der Erholung eines Ökosystems zur Verbesserung seiner Struktur und Funktionen mit dem Ziel, die biologische Vielfalt und die Widerstandsfähigkeit der Ökosysteme zu erhalten oder zu verbessern, indem eine Fläche eines Lebensraumtyps auf einen guten Zustand gebracht wird. Privatpersonen sowie Gemeinden als Träger der Bauleitplanung oder Träger der Regionalplanung sind keine Adressaten der Verordnung, sodass sich keine unmittelbaren Handlungspflichten für genannte Vorhaben- bzw. Planungsträger ergeben. Die Verantwortung für die Konkretisierung der Wiederherstellungspflichten liegt damit weitestgehend aufseiten der Mitgliedstaaten. Zentrales Umsetzungsinstrument ist der nationale Wiederherstellungsplan, welcher die Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung steuert. Voraussichtlich bis zum 1. September 2027 soll der erste nationale Wiederherstellungsplan veröffentlicht werden, sodass aktuell keine konkreten Maßnahmen zur Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung vorliegen. Dennoch werden bis zum Eintritt des nationalen Wiederherstellungsplans und der sich daraus ergebenden Maßnahmen die

üblichen Regelungen und Vorgehensweisen angewandt, um bestmöglich auf naturschutzrechtliche Belange zu reagieren.“

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.

Um die künftigen Anforderungen an das Stromnetz erfüllen zu können, wird voraussichtlich die Errichtung von zwei weiteren Trafostationen im Plangebiet erforderlich. Um eine flexible Unterbringung dieser Anlagen im Plangebiet zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist.

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 Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über das vorhandene öffentliche Mischwassernetz in den umliegenden Straßen Jakobiring, Jakobiwall, Gartenstraße und Wiesenstraße.

Aufgrund des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Wetterextremen wie Starkregenereignisse in Bezug auf Häufigkeit, Dauer und Intensität zu rechnen. Dies kann zu einer Überlastung der Kanalisation führen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine gezielte und maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde der Nachweis⁸ erbracht, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der festgestellten Bodendurchlässigkeiten und des

⁸ GeoConsult Dülmen (12.05.2025): Bewertung der Versickerungsfähigkeit Nachverdichtungsprojekt Bebauungsplan Nr. 121/3 48653 Coesfeld. Dülmen

Grundwasserflurabstandes im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Um eine Überlastung des Mischwassersystems zu vermeiden und den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern ist, sofern diese nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erstmalig oder weitergehend bebaut werden. Damit wird den Vorgaben gem. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen, wonach das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen für unbelastetes Niederschlagswasser sind dabei von den Bauherren auf den privaten Grundstücken zu errichten. Ihre Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten. Sofern anthropogene Anschüttungsböden vorgefunden werden, ist unterhalb von Versickerungsanlagen ein Austausch der Anschüttungsböden gegen gut wasserdurchlässiges inertes Bodenmaterial vorzunehmen.

Die erforderlichen Anlagen müssen vom Bauherrn – entsprechend den geltenden Regeln der Technik – geplant, errichtet und betrieben werden. Durch eine fachgutachterliche Prüfung hat der Bauherr nachzuweisen und sicherzustellen, dass der Boden sich für die Versickerung eignet. Da kein gezielter Notwasserweg im Plangebiet vorhanden ist, muss zudem der gutachterliche Nachweis erbracht werden, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann.

Je Grundstück ist für die Versickerung des Niederschlagswasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld zu stellen.

Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung enthalten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist weiterhin dem umliegenden Mischwassernetz zuzuführen.

7 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist im Plangebiet eine Bombardierung festgestellt worden. Entsprechend ist eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.

Festgestellt wurde zudem, dass sich im Osten des Plangebietes sowie südlich des Jakobiwalls zwei Verdachtspunkte auf Blindgänger befinden.

Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen

werden kann. Die technische Verwaltungsvorschrift für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr ist anzuwenden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten sofort einzustellen und das Bauordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen ist, wenn bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände entdeckt werden.

Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

8 Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen

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

Die Bauherrschaft ist neben den in § 4 (3) und (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 (2) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)).

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld unverzüglich durch die Bauherrschaft zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9 Vorsorgender Bodenschutz

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden überwiegend bereits anthropogen überformte Flächen überplant. Zudem werden im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte und maßvolle Nachverdichtung geschaffen.

Im Weiteren wird auf die Vorgaben des § 7 BBodSchG und des § 4 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) verwiesen, wonach schädliche Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden und die Bodenfunktionen zu erhalten sind.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Immissionsschutz - Schallimmissionsprognose

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr des umgebenden Straßennetzes (Wiesenstraße, Gartenstraße, Letter Straße) sowie aus dem Schienenverkehr. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Jakobiwall“ wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ erarbeitet, in welcher die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109-1 bestimmt wurden. Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkungen untersucht, die durch die mit der Planung verbundenen Zusatzverkehre im öffentlichen Straßenraum auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld prognostiziert werden.

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.

- **Verkehrslärm**

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch in der Nacht allorts überschritten werden.

In den festgesetzten „Urbanen Gebieten“ sind entlang der Haupteinfahrstraßen ebenfalls Überschreitungen der anzunehmenden Orientierungswerte von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festzustellen. Lediglich in den rückwärtigen Bereichen, werden die Werte eingehalten.

Die Berechnungen zeigen zudem, dass auch die für Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete anzusetzenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nahe der Straßen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berechneten Außenlärmpegel bzw. die zugeordneten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Sie werden in den Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ übernommen.

⁹ nts Ingenieurgesellschaft mbH (22.05.2025): Schalltechnisches Gutachten. Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“. Münster

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Im gesamten Plangebiet wurden überdies verkehrsbedingte Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts ermittelt. Da gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 bei Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig nicht möglich ist, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen für Schlafräume oder für zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

Um eine akzeptable Aufenthaltsqualität für Außenwohnbereiche zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags durch Verkehr die Errichtung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Loggien mit Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von ≤ 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig ist. Gegenwärtig befinden sich keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in dem betreffenden Bereich.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines äquivalenten Dauerschallpegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach stehender Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes an der Wiesenstraße zur Tageszeit überschritten. Die diesbezüglich im Schallgutachten empfohlene Festsetzung, die den Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 für den Bereich, in welchem die Zumutbarkeitsschwelle im Tageszeitraum überschritten wird, untersagt, ist vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit und im Hinblick auf die Tatsache, dass sich in dem betreffenden Bereich eine Bestandsbebauung befindet, nicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es gelten dort die oben beschriebenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die einen ausreichenden Innenraumpegel gewährleisten. Unabhängig davon

wird darauf verwiesen, dass es auf Grundlage einer Lärmaktionsplanung aktive Maßnahmen zur Lärminderung u.a. an der Wiesenstraße und am Straßennetz im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geben wird, so dass die o.g. Zumutbarkeitsschwelle zukünftig nicht mehr überschritten wird.

11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

• Denkmalschutz

Das Plangebiet tangiert vollumfänglich Flächen von archäologischem Belang. Aus historischen Kartengrundlagen geht hervor, dass sich südlich des Straßenzuges „Jakobiwall“ die frühneuzeitliche Befestigung, hier konkret gestaffelte Grabenabschnitte und Teilbereiche mindestens zweier Bollwerke, u.a. dem sog. „St. Jakobi Bollwerk“, befanden. Außerdem befindet sich gemäß dem Wachstumsphasenplan im Westfälischen Städteatlas in dem Bereich ein Turm.

Die übrigen Flächen im Plangebiet umfassen Flächen innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns von Coesfeld sowie Teilabschnitte der dessen topographische Entwicklung vorläufig abschließenden mittelalterlichen Befestigung. Mit dem Bau der Stadtmauer um 1300 erhielt die Stadt erstmals eine feste Bewehrung mit fünf Toren, mehreren Mauertürmen und vorgelagertem Befestigungswerk.

Es ist daher damit zu rechnen, dass im Plangebiet mit den einzelnen Elementen in Bezug stehende Befunde und Funde untertägig erhalten haben, die bis in das Hochmittelalter zurückreichen können.

Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vorliegt. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. § 5 (2) DSchG NRW).

Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehener Bestandsbebauung incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich.

Im Vorfeld dessen ist die Übersendung eines Baugrundgutachtens sinnvoll, da sich daraus u.U. weitergehende Aufschlüsse hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange zeigen.

Bodeneingriffe sollten im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden. Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung müssen erhalten werden.

Für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ist ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht) wird verwiesen.

Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung enthalten.

- **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Andreas Hütte“. Eigentümerin des Bergwerksfeld „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eine Gewinnung von Mineralien hat im Bergwerksfeld „Coesfeld“ nicht stattgefunden. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen liegen, in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Auch für das Bergwerksfeld „Andreas Hütte“, dessen letzte Eigentümerin nicht mehr erreichbar ist, ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **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. Beispielhaft seien hier die erhöhte Ausführung der Fußbodenoberkante über dem Straßenniveau, die Schaffung von Rückstauräumen für Regenwasser (Rückhaltebecken oder Tanklösungen) zur Speicherung bei Starkregen und die wasserbeständige Ausführung von Türen, Fenstern, Sockelprofilen und Bodenkonstruktionen genannt.

- **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.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,22 ha	–	100,0%
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,21 ha	–	37,7 %
– Urbanes Gebiet	1,09 ha	–	33,8 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,65 ha	–	20,1 %
– Öffentliche Grünfläche	0,10 ha	–	3,0 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,17 ha	–	5,4 %

13 Referenzliste der Quellen

- GeoConsult Dülmen (12.05.2025): Bewertung der Versickerungsfähigkeit Nachverdichtungsprojekt Bebauungsplan Nr. 121/3 48653 Coesfeld. Dülmen
- 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 (22.05.2025): Schalltechnisches Gutachten. Bebauungsplan Nr. 121-3 „Coesfelder Promenade – Bereich Jakobiwall“ in Coesfeld. Münster
- 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
- Regionalplan Münsterland, Änderung des Regionalplans Münsterland zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), in Kraft getreten am 17.04.2025
- Stadt Coesfeld, Perspektiven für die Promenade, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im April 2026

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld