

## **Promenaden in Coesfeld – Veränderungen und deren planerische Steuerung**

### **Ausgangslage**

Die mittelalterlichen Befestigungsanlagen und die Erweiterungen der Barockzeit wurden nach Fortfall der militärischen Bedeutung bereits beginnend im Jahr 1688 geschleift. Mit Beginn des 20. Jh. wurde erstmals der bis dahin vor allem gärtnerisch genutzte Wallbereich für Bebauung in Anspruch genommen. Der Plan der Stadt Coesfeld von 1910 weist erste vereinzelte Gebäude im Bereich Basteiwall/Neutorstraße, Basteiwall/Borkener Straße, Jakobiwall, Kupferstraße, am Letter-Tor und am Münster-Tor auf. Der Grundbesitz ist bereits parzelliert; die Bebauung aber noch nicht weit fortgeschritten.

Auch die Pläne von 1927 und 1930 weisen nur punktuelle Bebauung auf. Im Bereich der Ringe wird die bereits aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit vorhandene Bebauung nach und nach durch neuere Bebauung ersetzt. Im Prinzip ist der Ringbereich zu Beginn des 2. Weltkriegs komplett bebaut, der Wallbereich in Teilabschnitten des Basteiwalls, des Schützenwalls und des Südwalls.

### **Zerstörungen und Wiederaufbau**

Die Kriegszerstörungen betreffen natürlich auch den Bereich des Rings und den Wallbereich. So wurden wichtige Gebäude, wie das Gebäude der Kreisverwaltung weitgehend zerstört, aber kurzfristig wieder aufgebaut. Im Bereich Basteiwall bleibt eine Häusergruppe weitgehend unzerstört.

Der Wiederaufbauplan von 1948 Wolters – Berlitz weist für den Ringbereich eine umlaufende Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Miet-/Wohnhäusern aus. Für den Wallbereich ist als Bestand die Hausgruppe am Basteiwall wiedergegeben. Für den Jakobiwall ist ebenfalls eine Einzelhausbebauung erkennbar. Die übrigen Wallbereiche sind nicht dargestellt. Die tatsächliche Bebauung dieser Bereiche erfolgt in den frühen 50er Jahren. Es entsteht eine gemischte Bebauung aus kleineren Einfamilienhäusern, größeren Einfamilienhäusern und auch Mehrfamilienhäusern. Ein einheitliches Konzept ist nicht erkennbar.

### **Bedeutung für die Stadt**

Die Promenaden haben wesentliche Bedeutung für die Gesamtstadt Coesfeld. Durch die weitgehend erhaltene Linienführung, den durchgehenden Bestand einer 2- oder 3-reihigen Allee aus Linden, der relativ niedrigen Besiedlungsdichte und damit verbunden dem relativ geringen Verkehrsaufkommen stellt der Wall einen wichtigen innerstädtischen Raum für Freizeit- und Erholung dar. Durch die noch ansatzweise vorhandene Bebauung der ersten Hälfte des 20. Jh. und der frühen 50er Jahre wird ein wichtiger Abschnitt in der Stadtentwicklung deutlich. Dazu tragen maßgeblich auch die zurückhaltende Gestaltung der Vorgartenbereiche und das weitgehende Fehlen von Nebenanlagen in diesen Vorgartenbereichen bei. Die Promenaden haben darüber hinaus eine wichtige stadtgeschichtliche Funktion, da sie die wichtigen Phasen der Stadtgeschichte von der mittelalterlichen Befestigung bis zur

Besiedlung in der Neuzeit deutlich werden lassen. Es besteht daher in der Öffentlichkeit ein hohes Interesse am Erhalt dieser Wertigkeiten der Promenade.

### **Veränderungen der 60er bis 90 er Jahre**

In den 50er/60er/70er/80er und 90er Jahren fanden die wesentlichen städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Coesfeld außerhalb des Innenstadtringes statt. Neben dem Wiederaufbau der Innenstadt nahm vor allen Dingen die Erweiterung außerhalb des Wallbereichs in Form neuer Siedlungsflächen einen Schwerpunkt in der Stadtentwicklung ein. Die Promenade blieb daher bis Ende der 90er Jahre in großen Teilbereichen von erheblichen Veränderungen ausgenommen. Eingriffe erfolgten durch die Realisierung der Verkehrsführung im Bereich Wiesenstraße/Gerichtsring in den 70er und 80er Jahren, durch Neubau größerer Gebäude z. B. im Bereich des ehemaligen Viehtors (Arbeitsamt, Familienbildungsstätte, Eigentumswohnanlage), durch Ergänzung öffentlicher Einrichtungen (Kreishaus II, Kindergarten Unserer Lieben Frau, Schwesternwohnheim) und durch die Bebauung im Bereich des ehemaligen Letter-Tores (IKK, Eckbebauung Letter Straße, Südwall, Eckbebauung Gartenstraße/Jakobiwall). Als Ergänzungen bereits vorher vorhandener Einrichtungen wurden diese zumeist punktuell erfolgenden Eingriffe – mit Ausnahme der verkehrlichen Baumaßnahme am Gerichtsring – weitgehend akzeptiert. Das planungsrechtliche Instrumentarium (die Bebauungspläne Nr. 2,3,5 und 6 für die Innenstadt, der Bebauungsplan Nr. 8 „Crone Straße“ und der Bebauungsplan Nr. 9 „Lilienbecke“ reichten bisher zur Steuerung dieser Bereiche aus. In den übrigen Bereichen war eine sinnvolle Steuerung auf der Basis von § 34 BauGB möglich.

### **Veränderungen seit 2000**

Bedingt durch die demografische Entwicklung und den Wunsch, vermehrt wieder innenstadtnah wohnen, gleichzeitig aber die Vorteile eines Wohnens im Grünen in Anspruch nehmen zu wollen, unterliegt die Promenade seit etwa 2003/2004 einem deutlichen Veränderungsdruck. Vermehrt werden größere Einzelwohnhäuser aufgegeben. An ihrer Stelle entstehen größere oder kleinere Eigentumswohnanlagen. Die Entwicklung ist im Grunde genommen städtebaulich durchaus sinnvoll, da die in der Stadt vorhandene Infrastruktur durch vermehrte Bebauung im Innenstadtbereich besser genutzt wird. In den Promenaden führt eine vermehrte Umwandlung jedoch zu Problemen. Fehlentwicklungen sind inzwischen im Bereich Schützenwall und Jakobiwall eingetreten. Auch der Basteiwall unterliegt inzwischen stärkeren Veränderungen. Gerade in diesem Bereich lässt allerdings der Bebauungsplan und die in den 80er Jahren entstandene größere Wohnanlage, die für diesen Bereich auch prägende Wirkung hat, die Veränderungen nur schwer steuern.

Durch die zunehmende Bebauung verändert sich der Charakter der Promenade. Die Bebauung der Grundstücke erfolgt im Vergleich zum historischen Charakter der Promenade inzwischen zu dicht. Allerdings wird der Rahmen des § 34 oder der Rahmen der bestehenden Bebauungspläne eingehalten. Es entstehen im Vergleich zur Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Infrastruktur letztlich zu viele Wohnungen, die auf den sehr eng dimensionierten Straßen für vermehrten Verkehr sorgen und auf den Grundstücken einen erheblichen Stellplatzbedarf auslösen. Gerade der Stellplatzbedarf verändert den Charakter der Promenade nachhaltig, da die

Stellplätze entweder in den bisher freigehaltenen Vorgartenbereichen oder in den ebenfalls weitgehend frei gebliebenen Grünzonen im rückwärtigen Bereich der Gebäude untergebracht werden müssen.

Daneben verändert sich die Gestaltungsqualität der Promenade. Zumindest Teilbereiche sind bisher von einer zwar nicht herausragenden jedoch von guter gestalterischer Qualität geprägten Bausubstanz geprägt. Die Neubauten erreichen jedoch meistens nicht die gleiche Gestaltungsqualität. Generell wird auch der Verlust, der in Coesfeld ohnehin nur in geringem Umfang vorhandenen Bausubstanz des 20. Jh. schmerzlich empfunden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass ein zunehmend hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung des stadtbildprägenden Raums der Promenade besteht. Dabei geht es sowohl um den Erhalt wichtiger und für die bauliche Entwicklung der Stadt beispielhafter Gebäude aus der Zeit zwischen 1900 und 1970. Es geht aber auch gleichzeitig um eine der bisherigen Struktur angepasste Neubebauung, die mit den bisherigen baurechtlichen Instrumenten nicht sichergestellt werden kann. Weitere Ziele sind eine Begrenzung der Anzahl der Stellplätze, der Ausschluss von Nebenanlagen sowohl im Vorgartenbereich als auch in den rückwärtigen Grünzonen, einer Verbesserung der Gestaltqualität und ein Freihalten von Teilen der Grundstücksfläche für Grünanlagen.

## **Bestand**

Wie bereit oben gesagt, ist die Bebauung der Promenaden sehr uneinheitlich. Die Bebauungsstruktur ist gemischt. Eine kleinere zusammenhängende Baugruppe gibt es lediglich im Basteiwall. Der Bestand im Bereich der Ringe ist dagegen viel einheitlicher. So lassen sich sowohl im Basteiring als auch im Südring und in Teilen des Schützenrings sehr klare und einheitliche Baustrukturen zumeist der 40er und 50er Jahre feststellen. Diese sind auch bisher in ihrer städtebaulichen Ausprägung nur wenig beeinträchtigt worden. Die unterschiedliche Baustruktur im Bereich der Wälle erschwert allerdings die Entwicklung eines einheitlichen planerischen Leitbildes.

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege hat auf Anregung der Stadt Coesfeld im Herbst 2006 nochmals eine umfassende Bestandsaufnahme im Bereich des Rings und im Bereich der Promenaden durchgeführt. Das Amt hat verschiedene Objekte als denkmalwert identifiziert. Darüber hinaus sind bereits einige Objekte in die Denkmalliste eingetragen. Bei einigen weiteren Objekten ist noch eine vertiefende Untersuchung erforderlich. Insgesamt sind unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten folgende Objekte von Bedeutung:

1. *bereits in Denkmalliste eingetragen:* Schützenring 38 *Pulverturm*, Schützenring 47 *ehem. Wohnhaus Vissing*, Mühlenplatz 3/4 *Walkenbrückentor*, Basteiwall 1, *Kanzlei RA Rehse P*, Jakobiring 1/3 *alte Sparkasse*, Schützenwall 18 *Kreishaus*.
2. *zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgeschlagen:* Schützenwall 8 *Wohnhaus*, Schützenwall 24 *Wohnhaus*, Gerichtwall 9 *Wohnhaus*, Katthagen 8 *Lambertschule*, Seminarstr. 1 *Wohnhaus*

### 3. noch zu prüfen: Basteiwall 31 Mehrfamilienwohnhaus, Jakobiwall 11 Mehrfamilienwohnhaus

*Die denkmalrechtlichen Verfahren (Anhörung) laufen zurzeit, so dass diese Information nur einen vorläufigen Zwischenstand beschreiben.*

Weitere Gebäude insbesondere die Baugruppe Basteiwall 9 - 15 sind nach Auskunft des Westfälischen Amts für Denkmalpflege nicht denkmalwert. Allerdings hat das Westfälische Amt für Denkmalpflege verschiedene Bereiche als aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert eingestuft. Dies sind nach Auffassung der Stadt u. a.: Basteiwall 9 bis 15, die gesamte Bebauung am Südring, Bebauung Schützenring 42 bis 58, Schützenwall 22, Schützenwall 30, Borkener Str. 1 (Amtsgericht)

Teile des Rings und des Promenadenwalls sind durch Bebauungspläne erfasst. Da die Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren stammen, sind die Festsetzungen zum Teil revisionsbedürftig.

### **Steuerungsinstrumente**

Neben der Steuerung mit Bebauungsplänen hat sich die Stadt Coesfeld bereits in den 80er Jahren entschlossen, den Ring und Wallbereich in den Geltungsbereich der Gestaltungsbesatzung einzubeziehen. Die Gestaltungssatzung wurde erstmals am 15.04.1987 rechtskräftig. Im Jahre 2006 wurde die Gestaltungssatzung komplett überarbeitet und neu gefasst. Der sachliche Geltungsbereich umfasst weiterhin die Promenaden. Die Satzung wurde jedoch in ihren Festsetzungen etwas zurückgenommen. Dafür wurde eine Gestaltungsfibel erstellt, die Anlage und Bestandteil der Satzung ist. In der Gestaltungsfibel sind Wall und Promenade und der Straßenring im Verlauf der historischen Stadtbefestigung als wesentliche Teilräume der Coesfelder Innenstadt beschrieben. Es werden bereits grundlegende Aussagen zur heutigen Prägung dieser Bereiche gemacht.

Zusammen mit der Neufassung der Gestaltungssatzung und Einführung einer Gestaltungsfibel hat der Rat der Stadt Coesfeld zunächst für drei Jahre einen Gestaltungsbeirat als neues Instrument der Qualitätssicherung eingesetzt. Der Gestaltungsbeirat hat sich inzwischen mehrfach mit Vorhaben im Bereich des Rings und der Promenade befasst. Gerade die Diskussionen im Gestaltungsbeirat zeigen aber, dass das bisherige Instrumentarium insbesondere vor dem Hintergrund der relativ großzügigen Festsetzungen der Bebauungspläne nicht ausreicht, die Promenaden und den Innenstadtring in ihrer Gestaltungsqualität zu steuern. Daher hat der Gestaltungsbeirat angeregt, über zusätzliche Steuerungsinstrumente nachzudenken. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt/Planen/Bauen am 17.01.2007 wurde diese Anregung bekräftigt.

Aus Sicht der Verwaltung wären zwei zusätzliche Steuerungselemente denkbar:

#### 1. Ergänzung der Bebauungspläne

Die Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren sollten kritisch überprüft werden. Insbesondere die Festsetzung der bebaubaren Grundstücksfläche ist zu überprüfen. Die Anzahl der Wohneinheiten könnte ggfls. so eingeschränkt werden, dass das Verkehrsaufkommen auf den Promenaden vertretbar bleibt.

Zudem könnten in den vorhandenen Bebauungsplänen Aussagen zur Anlage der Stellplätze gemacht werden.

Die Neuaufstellung von Bebauungsplänen erscheint nicht sinnvoll. Das Verfahren ist relativ aufwendig und im Wesentlichen könnte nur der Bestand beschrieben werden.

2. Als zweites Instrumentarium käme die Erhaltungssatzung infrage. Eine sonstige Satzung auf der Grundlage des § 172 BauGB kann jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass das Gebiet eine städtebauliche Eigenart aufweist aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Gestalt. Es müssen in dem Gebiet bauliche Anlagen vorhanden sein, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt prägen oder sonst von städtebaulicher insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Vor Festlegung ist daher zu prüfen, ob Anlagen mit Erhaltungswert vorhanden sind.

Nach den einschlägigen Kommentaren (z. B. Zinkahn / Bielenberg) muss die städtebauliche Gestalt deutlich erkennbar sein. Das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild müssen durch die bauliche Beschaffenheit des Gebietes deutlich geprägt sein.

Eine solche Prägung liegt nicht vor, wenn z. B. durch Veränderungen im Gebiet die genannten Einzelelemente so nachhaltig verändert worden sind oder die Stadtgestalt so wesentliche Einbrüche erfahren hat, dass der geschützte Bereich keine Eigenart mehr aufweist. Einzelne Fremdkörper bleiben unberücksichtigt. Allerdings kann die Errichtung abweichender baulicher Anlagen oder sonstiger Veränderungen in unmittelbarer Umgebung der an sich prägenden Substanz dazu führen, dass die baulichen Anlagen, die eigentlich prägend für die städtebauliche Gestalt wirken in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Es wird deutlich, dass sich nur durch eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung feststellen lässt, ob diese Bedingungen vorliegen. Nur nach einer solchen Bewertung wird zu entscheiden sein, ob es Bereiche gibt, in denen eine Erhaltungssatzung zulässig sein könnte. Da bei Erlass einer Erhaltungssatzung deutliche Eingriffe in die Baufreiheit vorgenommen werden, sind an eine rechtlich einwandfreie Bewertung hohe Ansprüche zu stellen.

Die Erhaltungssatzung hätte allerdings die Wirkung, dass sowohl prägende Bauten vor nachhaltiger Veränderung geschützt werden können und auch Einfluss auf die Neubebauung genommen werden kann. Dieser Einfluss geht über das übliche Einfügen nach § 34 hinaus. Die Anlage darf nämlich die Eigenart des durch die Erhaltungssatzung geschützten Gebietes nicht beeinträchtigen. Insbesondere bei den vorhandenen Bebauungsplänen steht damit ein deutlich stärkeres Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung.

Bei Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist also zunächst deren Zulässigkeit zu prüfen. Insbesondere ist festzustellen, ob in Teilbereichen die Prägung noch so deutlich ist, dass die Erhaltungsziele klar formuliert werden können. Sind die Veränderungen im Gebiet so nachhaltig, dass die Stadtgestalt in ihrer Gesamtheit wesentliche Einbußen erfahren hat, muss dieser Bereich aus dem Geltungsbereich

einer möglichen Erhaltungssatzung ausgeklammert werden. Hier bleiben dann nur weitere Steuerungsmöglichkeiten z. B. zur Änderung des Bebauungsplanes.

Generell ist natürlich zu bedenken, dass bei Anwendung dieses Instrumentariums ein Zustand konserviert wird, der nicht auf eine einheitliche Planung zurückzuführen ist, sondern in Teilen eher zufällig entstanden ist. Zu bedenken ist darüber hinaus, dass die städtebauliche Gestalt in Teilen nur durch das Zusammenwirken des öffentlichen Grüns und der Bebauung der privaten Grundstücke nachhaltig geprägt wird. Andererseits muss überlegt werden, wie vorhandene und nicht mehr zeitgemäße und daher technisch veraltete Bausubstanz bei Erhaltung der Gestaltqualität einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Thomas Backes