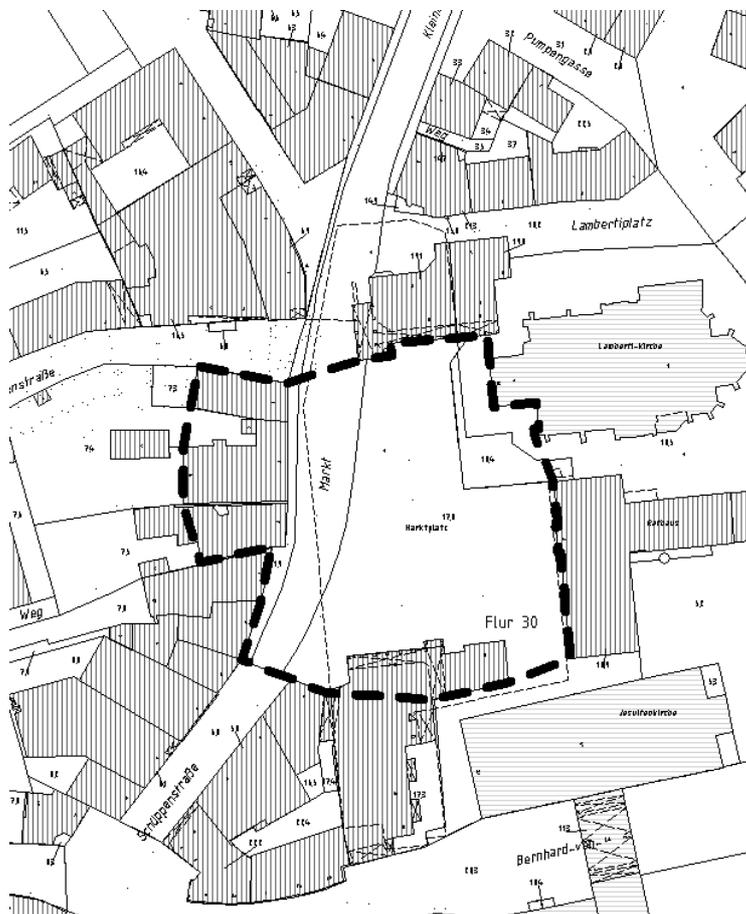


# Bebauungsplan Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ 2.Änderung

Begründung  
– Entwurf –  
Stadt Coesfeld



|          |  |          |                           |
|----------|--|----------|---------------------------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b> | <b>2</b> | <b>Inhaltsverzeichnis</b> |
| 1.1      | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 2        |                           |
| 1.2      | Planungsanlass und Planungsziel                      | 2        |                           |
| 1.3      | Planverfahren  | 3        |                           |
| 1.4      | Derzeitige Situation                                 | 5        |                           |
| 1.5      | Planungsrechtliche Vorgaben                          | 6        |                           |
| <b>2</b> | <b>Städtebauliche Konzeption</b>                     | <b>6</b> |                           |
| <b>3</b> | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>           | <b>8</b> |                           |
| 3.1      | Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien         | 6        |                           |
| 3.2      | Bauliche Gestaltung                                  | 7        |                           |
| <b>9</b> | <b>Denkmalschutz</b>                                 | <b>7</b> |                           |

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Neuordnung der Innenstadt“ gefasst.

Das ca. 0,45 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum Coesfelds. Es wird begrenzt durch

- die Fassaden des Gebäudes Markt 17/18 im Norden,
- die Fassaden der Lanbertikirche und des Rathauses (Markt 8) im Osten,
- eine Linie gebildet durch Rathaus, Südfassaden des Hauses Markt 12 und die Nordfassade des Hauses Markt 6 im Süden
- die Ostfassaden der Häuser Markt 4 und 5 sowie eine Linie gebildet durch die Westfassaden der Häuser Markt 1, 2, 3 im Westen.

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Coesfeld hat zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit, zur Neuordnung des Verkehrs und zur gezielten Behebung städtebaulicher Missstände des historischen Stadtkerns in den Jahren 1970 bis 1982 die Bebauungspläne Nr. 1 und 2 zur Neuordnung der Innenstadt aufgestellt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 2, der den Bereich zwischen Rosenstraße, Neustraße, Pumpengasse, Münsterstraße und Bernhard-von-Galen-Str. umfasst, wurde am 11.03.1982 als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung am 23.11.1982 rechtskräftig. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Kreuzung Süringstrasse/Bernhard-von-Galen-Str./Schüppenstr. Hat der Rat am 07.11.1996 die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen, die am 23.11.1997 rechtskräftig wurde.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes konnten die wesentlichen Maßnahmen, insbesondere die Nord- und Südbebauung des Marktplatzes in den Folgejahren zügig durchgeführt werden. Grundlage sowohl der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch der ausgeführten Bauten waren die Ergebnisse des Planungswettbewerbs für den Marktplatz aus dem Jahr 1978. Aufgrund des Wettbewerbsentwurfs und der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in den Gebäuden an der Nord- und Südseite des Marktplatzes Arkaden im Erdgeschoss realisiert.

Die an der Westseite des Marktplatzes ebenfalls auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses im Bebauungsplan festgesetzten Arkaden wurden nicht realisiert.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes konnte der Markt- platz als gut proportionierter Platzraum neugestaltet werden. Es ist jedoch nicht in vollem Umfang gelungen, den Markt- platz zu einem belebten Mittelpunkt städtischen Lebens zu machen. Grund sind teilweise die vorhandenen Nutzungen. Tragen Eis- cafe, Cafe oder verschiedene Einzelhandelsnutzungen zur Be- lebung bei, sind andere Nutzungen (Dienstleistungen) weniger attraktiv. Ein weiterer wichtiger Grund liegt aber auch in der Gestaltung. Insbesondere an der Südseite konnten die Arka- den nicht die gewünschte Aufwertung des Erscheinungsbildes bewirken. Sie wirken eher störend, da sie die Erdgeschoss- nutzungen zum Markt- platz optisch stark abschirmen und sol- len daher aufgegeben werden.

An der Westseite wird eines der maßstab- bildenden Häuser zurzeit saniert und für einen Gastronomiebetrieb umgebaut. Das im Bebauungsplan vorgesehene Hineinrücken der Front in den Markt- platz und die Ausführung einer Arkade wird nicht realisiert. Es besteht Konsens, dass der Sanierung des trauf- ständigen, breit gelagerten Bürgerhauses mit Annäherung der Fassadengestaltung an den Vorkriegszustand der Vorzug zu geben ist vor einer Realisierung der im Bebauungsplan vorge- sehenen „Schaugiebel“ (Breite max. 9,0 m). Damit ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Idee, den Markt an der Nord-, West-, und Südseite mit Arkaden zu versehen, nicht mehr als maßgebliches städtebauliches Gestaltungsziel auf- recht zu erhalten. Der Bebauungsplan soll entsprechend an- gepasst werden.

### **3 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungs- zusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 ha und liegt daher unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 qm. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3.1 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend bebaut. Die Gebäude an der Ostseite des Marktplatzes sind historischer Bestand und stehen unter Denkmalschutz (Lambertikirche, Rathaus). Die Gebäude an der Nord- und Südseite wurden in den 80-er Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert. Die Gebäude an der Westseite sind zum Teil historischer Bestand (Haus Nr. 2 und 3 im Kern aus der Vorkriegszeit, Haus Nr. 5 aus den 50-er Jahren), zum Teil Ergänzungsbauten aus den 60-er Jahren (Haus Nr. 1) oder 80er Jahren (Haus Nr. 4). Das Haus Nr. 3 hat eine für den Marktplatz prägende geklinkerte Fassade mit Werksteingewänden, Werksteineinfassung an den Seiten und Krüppelwalmgiebel. Es zeigt trotz Veränderungen die für ein Bürgerhaus des 18. Jahrhunderts typische Bauform. Es ist aus stadtgestalterischer Sicht und stadtgeschichtlicher Sicht erhaltenswert, ist aber kein eingetragenes Baudenkmal. Das Haus Nr. 2 ist im Kern ebenfalls historisch, Dachform und Volumen des Baus aus dem 18./19. Jahrhundert sind deutlich ablesbar und für den Coesfelder Marktplatz ebenfalls prägend. Die im Obergeschoss geklinkerte, im Untergeschoss mit Werkstein verkleidete Fassade ist durch Umbauten der 60-er Jahre allerdings weitgehend überformt. Das Erdgeschoss ist durch die Schaufensteranlage vollständig aufgerissen. Die Fensterachsen im Obergeschoss nehmen allerdings noch Bezüge der Vorkriegsfassade auf. Die übrigen Fassaden der Westseite sind giebel-

ständige Klinkerfassaden ohne besonders hervorstechende Gestaltmerkmale, aber auch ohne gravierende Gestaltmängel, lediglich die Erdgeschosszone des Hauses Markt 1 bedarf einer gestalterischen Korrektur.

#### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Nutzungsart Kerngebiet fest. Die Bebauung wird zur Marktseite hin durch Baulinien begrenzt. Die räumliche Begrenzung des Marktplatzes ist damit lagemäßig exakt festgelegt. An der Nord-, Süd-, und teilweise an der Westseite werden durch eine zweite Baulinie und die Darstellung einer Arkade Flächen festgesetzt, die im Erdgeschoss freizuhalten sind, ab dem ersten Obergeschoss aber überbaut werden müssen. Für die Arkaden ist im Erdgeschoss als Nutzungsart Kerngebiet, gleichzeitig belastet mit einem Geh- und Fahrrecht (Nordbebauung) oder einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Südbebauung), für die Arkaden an der Westseite ist als Nutzungsart öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auch im Bauvolumen ist die Bebauung durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhen, der Dachneigung und der Firstrichtung sehr weitgehend festgelegt. An West-, Nord-, und Südbebauung ist die Firstrichtung so festgesetzt, dass nur giebelständige Bauten zulässig sind. Die Giebelbreite ist an der Nordseite mit 8,0 m, an der Südseite mit 8,50 m, an der Westseite mit 9,0 m festgesetzt.

#### **5 Städtebauliche Konzeption**

Der Gedanke, Arkaden oder Bogengänge als Gestaltungselement für den Marktplatz zu nutzen, entstammt nicht erst dem Wettbewerb für die Neugestaltung des Marktplatzes aus den 70-er Jahren. Erste undatierte Skizzen stammen vermutlich aus der Zeit vor oder unmittelbar nach dem Krieg. In diesen Skizzen ist eine Veränderung der Häuser an der Westseite des Marktes durch die Einführung von Bogengängen im Erdgeschoss dargestellt. Gegenstand einer öffentlichen Diskussion geworden sind Arkaden bzw. Bogengänge erstmals durch einen im Zusammenhang mit dem Neubau des Rathauses eingereichten Wettbewerbsentwurf. In diesem Entwurf war beabsichtigt, die Fassade der Jesuitenkirche mit in die Gestaltung des Marktplatzes einzubeziehen. Daher war an der Südseite des Marktplatzes die Bebauung so weit zurückgenommen, dass die Sicht auf die Fassade der Jesuitenkirche frei bleiben konnte. Um den Raum des Marktplatzes dennoch gegenüber dem Vorbereich der Kirche abzugrenzen, war hier eine 1-geschossige Arkade als Verbindungselement zwischen der Südbebauung des Marktplatzes und dem an heutiger Stel-

le vorgesehenen Rathaus vorgeschlagen worden. In den Akten befindet sich zu diesem Entwurf aber der eindeutige Hinweis des Landeskonservators, der diese Lösung ablehnt. Er begründet dies auch damit, dass Arkaden in Coesfeld historisch nicht belegbar sind und daher nicht für die Neugestaltung eingesetzt werden sollten. Diese Bogenreihe hat damals dennoch Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Mit dem Wettbewerb der 70-er Jahre wird das Thema erneut aufgegriffen. Die Arkaden an der Nordseite werden zum einen damit begründet, dass eine gewisse Transparenz zwischen Marktplatz und dem Bereich Viehstrasse erhalten bleiben soll. Sie lassen sich aber auch als Zitat der Bogenreihe des historischen Gruuthuses ableiten und begründen. Der Bebauungsplan und der Wettbewerb gehen auf diesen historischen Bezug allerdings nicht ein. Die Arkaden an Süd- und Westseite sind hingegen ohne historischen Bezug und werden im Wettbewerb und im Bebauungsplan als gestalterisches Element auch nicht ausdrücklich aufgeführt oder begründet. Es bleibt zu vermuten, dass mit dem dreiseitig am Markt eingeführten Thema Arkade Bezug genommen wurde auf die Gestaltung des Prinzipalmarktes in Münster. Ist die Form der Bogengänge in Münster jedoch historisch funktional begründet (eine Erweiterung der Bürger- und Kaufmannshäuser war wegen des angrenzenden Dombezirks nur in Richtung Straßenraum möglich), handelt es sich in Coesfeld um ein funktional nicht begründetes und historisch insgesamt nicht belegtes Element. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist daher im Wesentlichen danach zu entscheiden, ob die Arkaden für das Ensemble der Marktbebauung gestalterisch vorteilhaft sind oder sich Nachteile ergeben.

Unverändert Bestand haben sollen die Arkaden an dem auch architektonisch gelungenen und in der Ausführung sehr sorgfältigen Gebäude „Nordbebauung“ (Eisdiele). Hier haben die Arkaden auch stadthistorisch ihre Berechtigung. Sie erinnern an die Bogenreihe des Rathauses, das bis zum Krieg an der Nordseite des Marktplatzes stand. Die Arkaden erlauben zudem die klare räumliche Begrenzung des Platzes, gewähren gleichzeitig aber auch im Erdgeschoss eine ausreichende Transparenz zum sogenannten „kleinen Marktplatz“.

An der Südseite des Marktplatzes sind die Arkaden nicht vorteilhaft. Dies liegt einmal an der baulichen Ausführung, die im Detail bei weitem nicht an die positive Gestaltung der Nordbebauung herankommt. Die Arkaden wirken hier wenig einladend. Die Geschäfte verschwinden sozusagen im Dunkel des Arkadenschattens. Ein Vorziehen der Schaufensterbereiche

an die Vorderkante der Gebäude wird sich daher positiv auf den Marktplatz auswirken wird.

Es hat sich gezeigt, dass die mit der Festsetzung einer in den Marktplatz gegenüber der heutigen Bauflucht um 3 m vorgeetzten Arkaden / Giebelfront beabsichtigte Umgestaltung der Westseite wirtschaftlich nicht realisierbar ist. Sie ist aus heutiger Sicht auch nicht anzustreben. Die Westseite ist in ihrer heutigen Form, abgesehen von einigen gestalterischen Mängeln positiv prägend. Sie ermöglicht einen Bezug zum historischen Coesfeld. Die Fassade Markt 3 ist in ihrer heutigen Form erhaltenswert. Die Gestaltungsabsicht ist daher aufzugeben, die Festsetzungen sind zu ändern.

## **6 Erläuterung zu den Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die textlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

#### **6.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl/**

#### **6.2.3 Baumassenzahl**

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

#### **6.2.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die zweite Baulinie im Erdgeschoss der Südbebauung wird aufgehoben. Die erste (vordere) Baulinie gilt für alle Geschosse. Die Darstellung „Arkade“ wird aufgehoben.

Die erste (vordere) Baulinie der Westbebauung wird aufgehoben. Die zweite Baulinie gilt für alle Geschosse. Die Darstellung „Arkade“ wird aufgehoben.

### **6.3 Bauweise**

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

### **6.4 Bauliche Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben mit folgenden Ausnahmen unverändert:

Bei dem Gebäude Markt 2 wird die vorgeschriebene Firstrichtung so verändert, dass sie dem Bestand entspricht

Die Festsetzung „Giebelbreite max. 9,0 m“ im Bereich der Westbebauung wird aufgehoben.

## **6.5 Denkmalschutz**

Der im Bebauungsplan dargestellte Denkmalbereich gem. § 6 DSchG NW wird im Bereich der Westbebauung neu abgegrenzt. Die heutige Bauflucht und neue Baulinie bildet die westliche Begrenzung des Denkmalbereichs.