

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

Datum:  
01.09.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.09.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.09.2014	Entscheidung

**Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2.1  
"Coesfelder Promenade - Schützenwall / Burgwall / Schützenring"  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade – Schützenwall/Burgwall/Schützenring und der Entwurf der dazu gehörigen Begründung werden beschlossen. Der Entwurf der Gestaltungssatzung wird mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegt.

Der ca. 7,4 ha große Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Burgwall und den Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße,
- im Westen durch die Berkel und den Schützenring,
- im Süden durch die Münsterstraße sowie
- im Westen durch die Fegetasche sowie die rückwärtige Grenze der an der Promenade gelegenen Grundstücke.

Der Bereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade – Schützenwall/Burgwall/Schützenring" Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

**Sachverhalt:**

Der Bereich der Promenade gehört zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds. Trotz schwerer Zerstörungen zum Ende des Zweiten Weltkrieges und der Folgen der Verkehrsplanungen der 1960er und 1970er Jahre gibt die Promenade bis heute der Gesamtstadt eine deutliche städtebauliche Orientierung.

Aufgrund der fortschreitenden Umstrukturierungen im Umfeld mit zunehmendem Verlust an historischer Bausubstanz hat die Stadt Coesfeld im Jahr 2008 Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden beschlossen.

Zur Umsetzung der Leitlinien werden für die Promenaden nunmehr schrittweise Bebauungspläne aufgestellt. In diesem Zusammenhang wurde die Notwendigkeit erkannt zusätzlich gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen für die einzelnen Teilabschnitte zu definieren.

Die Stadt beschreitet den Weg der parallelen Aufstellung einer Gestaltungssatzung zu einem Bebauungsplan statt Festsetzung von Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan vor folgenden Hintergründen:

- Mit dem Beschluss der Gestaltungssatzung zum "Coesfelder Promenade – Schützenwall / Burgwall / Schützenring" ersetzt sie diesen Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Innenstadt Coesfeld“. Sie geht spezifischer auf diesen städtebaulich anders zu bewertenden Raum als z.B. den der Innenstadt mit der Fußgängerzone ein, der viel stärker auf die Belange von Schaufensterzonen und Werbeanlagen ausgerichtet ist.
- Führen inhaltliche oder formale Gründe zur Aufhebung der Gestaltungssatzung bzw. zu einer Überarbeitung, behält der Bebauungsplan für die Beurteilung von Bauanträgen etc. weiterhin Rechtskraft.

Einzelheiten zu den Inhalten sind der Begründung zur Gestaltungssatzung zu entnehmen.

Hierzu muss aber folgende Information ergänzt werden:

Aufgrund der im Frühjahr 2015 auslaufenden Veränderungssperre für das Areal „In den Kämpen/An der Fegetasche“, einem Teilbereich des Bebauungsplans 121/2.1 Schützenwall, wird das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Die Verwaltung hält den parallelen Beschluss und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung für sinnvoll, damit der inhaltliche Zusammenhang und die gegenseitige Abhängigkeit deutlich bleiben. Aktuell zum Offenlagebeschluss konnten aber Belange zur festzusetzenden Dachfarbe noch nicht abschließend geklärt werden. Zzt. ist folgender Wortlaut in der Begründung zur Gestaltungssatzung zum B-Plan gewählt:

#### *§ 8 Dacheindeckung*

*Alle geneigten Dächer sind mit roten Dachziegeln oder Betondachsteinen (nicht glänzende Oberfläche) einzudecken.*

*Erläuterung:*

*Die Festsetzung der zulässigen Materialien für die Gestaltung der Dachflächen sichert eine farblich homogene Dachlandschaft und entspricht den bisher im Rahmen der Gestaltungssatzung Innenstadt geltenden Vorschriften.*

In seiner Sitzung im September 2013 hat der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld bei der Diskussion des Bebauungsplanentwurfs angeregt, sich statt der roten bis braunen Dachdeckung auf die Farbe rot zu konzentrieren, weil zzt. die Bauherren stark zu dunkle Tönen tendieren und die Dachsteinindustrie unter dem Farbton braun auch z.T. fast schwarze Töne anbietet. Die Verwaltung regt daher an, mit dem GBR hier noch RAL-Töne für eine eindeutige Zuordnung des Begriffs „rot“ auszusuchen. Ebenso traten in letzter Zeit vermehrt Architekten und Bauherren im Gebiet der Promenade, aber auch im sonstigen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, auf die Verwaltung zu, ob nicht Wohn- und öffentliche Gebäude gewisser Bauphasen (1930er Jahre, Nachkriegsbebauung) mit baukulturell belegter schwarzer/dunkler Pfanne diese ausnahmsweise auch zukünftig beibehalten dürften. Dies träfe z.B. auf das mittlere Gebäude der drei Einfamilienhäuser am Burgwall zu. Neben der GBR-Beteiligung ist zu dieser Fragestellung auch die Denkmalpflege (LWL) für eine grundsätzliche Stellungnahme angefragt. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmeregelung in der Gestaltungssatzung zum B-Plan 121/2.1 noch zu ergänzen. Auch könnte diese eine Änderung der Gestaltungssatzung in diesem Punkt zur Konsequenz haben.

Es ist geplant, diese Belange abschließend über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung, spätestens jedoch zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss des B-Plans und der Gestaltungssatzung zum B-Plan zu klären und der Politik zur Entscheidung vorzulegen (voraussichtlicher Termin: Anfang 2015).

Die hier beiliegenden Unterlagen gelten nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade – Schützenwall / Burgwall / Schützenring" Die Satzung ist zur besseren Handhabbarkeit nachrichtlich auf dem Bebauungsplan mit abgedruckt.

**Anlagen:**

- 1- Übersichtsplan
- 2- Entwurf der Gestaltungssatzung mit Begründung
- 3- Entwurf der Gestaltungssatzung Text
- 4- Entwurf des Bebauungsplanes