

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

Datum:  
25.04.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.05.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.05.2017	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 150/1 "Innenstadt - Bereich Davidstraße"  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden  
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 150/1 „Innenstadt - Bereich Davidstraße“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt - Bereich Davidstraße“ befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Poststraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Gemarkung Coesfeld, Flur 28, Flurstücke 39, 43, 178, 179, 210, 211, 212, 224, 229, 233, 264, 265, 289, 290, 291, 292, 296, 297, 298, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 319, 342, 343, 354, 355, 356, 361, 362, 364, 379, 390, 396, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404 sowie Flur 29, Flurstücke 107 und 109

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt - Bereich Davidstraße“ ist aus dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

**Sachverhalt:**

**Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt - Bereich Davidstraße“ befindet sich im westlichen Teil der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen

entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Süringstraße (im Norden), Poststraße (im Osten), Kupferstraße (im Süden) und Gerichtsring (im Westen).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

Gemarkung Coesfeld, Flur 28, Flurstücke 39, 43, 178, 179, 210, 211, 212, 224, 229, 233, 264, 265, 289, 290, 291, 292, 296, 297, 298, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 319, 342, 343, 354, 355, 356, 361, 362, 364, 379, 390, 396, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404 sowie Flur 29, Flurstücke 107 und 109

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt - Bereich Davidstraße“ ist aus dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ersichtlich.

## **Planungsanlass / Zielsetzung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt - Bereich Davidstraße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

### **Ziel 1: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des ehemaligen Postgrundstückes an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße geschaffen werden. Denn das Grundstück soll nicht mehr – wie im aktuellen Bebauungsplan festgesetzt – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entwickelt werden. Stattdessen soll hier ein Kerngebiet festgesetzt werden, dass gem. § 7 BauNVO u.a. eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel ermöglicht.

Aktuell befindet sich auf diesem Grundstück ein leerstehendes Gebäude das früher durch die Post genutzt wurde. Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Coesfeld ist es auf diesem Grundstück langfristig großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Denn dieses ca. 2.640 m<sup>2</sup> große Grundstück ist aktuell die einzige für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel zur Verfügung stehende Fläche in der Innenstadt. Eine solche Entwicklung entspricht dem am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und ist deswegen erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Coesfeld und nach Ansicht der Verwaltung auch realistisch umsetzbar. Das ehemalige Postgrundstück kann so einer Nutzung zugeführt werden, die mit einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes einhergeht.

### **Ziel 2: Planungsrechtliche Absicherung der Berkelpromenade**

Ein neuer Bebauungsplan ist außerdem erforderlich, um die Umsetzung des Regionale Projektes „UrbaneBERKEL“ im Teilabschnitt der Davidstraße planungsrechtlich abzusichern. Die „UrbaneBERKEL“ als Projekt der Regionale 2016 stellt für die Stadt Coesfeld eine Aufgabe von gesamtstädtischer Bedeutung dar. Es geht bei der Aufgabe nicht allein um die Inwertsetzung des Flusses, sondern vielmehr auch um die Entwicklung des durch die Berkel geprägten, bisher vernachlässigten Stadtraums.

In diesem Teilabschnitt soll insbesondere die sogenannte Berkelpromenade als wichtige innerstädtische Rad-/Fußwegeverbindung entstehen. Es ist geplant den Berkelabschnitt im Bereich Davidstraße als Multifunktionsweg mit zwei Ebenen entlang der Berkel auszubauen (nach demselben Prinzip wie im Teilabschnitt am Wiemannweg). Ein Fußweg mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten soll abgesenkt parallel zum Radweg verlaufen. Der obere Promenadenweg mit einer Baumreihe verläuft zwischen Davidstraße und Gerichtsring. Es soll hier entlang der Berkel eine mit Aufenthaltsqualität gestaltete öffentliche Verkehrsfläche entstehen, die auch der besseren Erschließung der angrenzenden Grundstücke südlich und östlich der Berkel dient und das gesamte Quartier aufwertet. Die neue Berkelpromenade soll durch eine Verknüpfung mit bestehenden Radwegen die Radwegeerschließung in der Coesfelder Innenstadt verbessern. Der Berkel-Radwanderweg Billerbeck-Zyphen soll zukünftig über die Berkelpromenade geführt werden.

### **Ziel 3: Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten zur Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße**

Neben der Umsetzung der Berkelpromenade ist eine Umstrukturierung des Parkplatzes an der Davidstraße gemäß Beschluss des Rates vom 19.05.2016 (Vorlage 100/2016, dezentrale Anordnung innerstädtische Kurzzeitparkplätze) geplant. Durch eine optimierte Anordnung der Stellplätze soll die Nutzung des Parkplatzes hinsichtlich seiner verkehrlichen Erschließung verbessert werden. Der Parkplatz an der Davidstraße soll u.a. unter Einbeziehung von Teilen der Straßenfläche und der nördlich an den Parkplatz angrenzenden zurzeit ungenutzten Fläche so umgestaltet werden, dass dort trotz des Baus der Berkelpromenade wieder die heute bereits vorhandene Anzahl an Stellplätzen angeboten werden kann. Die Umstrukturierung des Parkplatzes geht mit einer Umgestaltung der Davidstraße einher, die im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden soll.

### **Ziel 4: Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Planungsgebietes sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches**

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ gilt aktuell noch der alte Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 sowie seine 3. Änderung aus dem Jahr 1983.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 6 (inkl. der 3. Änderung) entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzung unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. So sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die sowohl dem Erhalt als auch der Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils bzw. des Plangebietes dienen.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen. Denn gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Planungsgebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld.

### **Städtebauliche Konzeption**

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die zusammen mit den beschriebenen städtebaulichen Zielen der Planung des Bebauungsplans Nr. 150/1 zugrunde liegt (genaue Verortung der Adressen durch Übersichtsplan möglich).

#### **Standort der ehemaligen Post**

Der Bebauungsplan Nr. 150/1 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post an der Davidstraße / Kupferstraße / Poststraße schaffen. Denn das Grundstück soll nicht mehr – wie im aktuellen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entwickelt werden. Stattdessen soll hier ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 150/1 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan der potentiellen Investoren einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post bieten soll, um ggf. langfristigen Leerstand hier zu verhindern. Daher soll ein Kerngebiet festgesetzt werden, dass die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht und gleichzeitig die Ansiedlung weiterer Nutzungen im Sinne des § 7 BauNVO (wie z.B. Geschäfts-, Bürogebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe) möglich macht.

Für das Grundstück existierten bereits konkrete Entwicklungsabsichten die mit der Verwaltung und Politik (am 18.07.2013 im Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, siehe Beschlussvorlage 132/2013) abgestimmt und soweit fortgeschritten waren, dass bereits eine Baugenehmigung für das Neubauvorhaben erteilt wurde (Baugenehmigung am 22.01.2015 dem Eigentümer

zugegangen). Es war geplant an diesem Standort das sogenannte Einkaufszentrum „Berkelhaus“ (ein drei geschossiges Wohn- und Geschäftshaus) neu zu errichten.

Der Investor hat jedoch bisher von der Baugenehmigung keinen Gebrauch gemacht und der Verwaltung mitgeteilt, dass eine Umsetzung des Bauvorhabens in der genehmigten Form durch ihn aktuell nicht mehr geplant ist. Da die bisher beabsichtigte Bebauung eine sehr gute Perspektive für die Entwicklung des Quartieres bietet, soll der Bebauungsplan weiterhin so ausgestaltet werden, dass die Umsetzung des Bauvorhabens entsprechend der erteilten Genehmigung oder vergleichbar möglich bleibt. Auf der anderen Seite muss im weiteren Abstimmungsprozess mit dem Eigentümer erwogen werden, Mindesthöhen oder eine Mindestzahl an Geschossen festzusetzen, denn eine z.B. nur eingeschossige Bebauung entspricht bei einer der wenigen Potentialflächen der Innenstadt und angesichts der zentralen Lage nicht den grundlegenden städtebaulichen Zielen, die hier eine höhere Nutzungsdichte und eine entsprechend städtebaulich wirksame Baumasse erfordern.

### **Umsetzung der Berkelpromenade und des Parkplatzes an der Davidstraße**

Zur Umsetzung der Berkelpromenade ist es notwendig, dass die entsprechenden Flächen südlich der Berkel zwischen Davidstraße und Gerichtsring in den Besitz der Stadt Coesfeld übergehen, um den zukünftigen öffentlichen Fuß- und Radweg hier zu sichern. Kurz- und mittelfristig werden in diesem Stadtbereich öffentliche Stellplätze insbesondere für Kurzzeitparker benötigt. Daher soll der Parkplatz an der Davidstraße um die zurzeit ungenutzte private Fläche nördlich angrenzend zum bestehenden Parkplatz (zwischen Berkel und Davidstraße) erweitert werden. Ob der Stellplatzbedarf auch langfristig gegeben sein wird, lässt sich heute nur schwer abschätzen. Daher soll die heute auf der Erweiterungsfläche bestehende Baufläche mit Ausweisung als Kerngebiet (MK-Gebiet) beibehalten werden. Sie ermöglicht einerseits die Errichtung des Parkplatzes, langfristig als Alternative aber auch eine bauliche Nutzung. Die konkrete Steuerung der Nutzung erfolgt durch privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer. Wichtig ist in diesem Zusammenhang ein guter Zuschnitt der Bauflächen. Gleichzeitig soll daher mit dem Bebauungsplan die Bebaubarkeit der Grundstücke und deren Zuschnitt verbessert werden.

### **Planungen im Bereich Süringstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße**

Im Bereich an der Süringstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße (Grundstücke Süringstraße 25-29, 33, 35-37, 39 und 41) sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans an den aktuell in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen ausgerichtet werden, um die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils bzw. Planungsgebietes ermöglicht (siehe Ziel 4).

In seiner Sitzung am 13.02.2017 hat sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld mit diesem Gebiet befasst und über planungsrechtliche Vorgaben – insb. zu überbaubaren Grundstückflächen und Gebäudehöhen – für diesen Bereich diskutiert. In dem zzt. sehr heterogenen Straßenraum der westlichen Süringstraße (Bereich Süringstraße 33, 35-37 und 39) ist aus Sicht des Gestaltungsbeirates eine Aufstockung der Bestandsgebäude (Süringstraße 33, 35-37) um 1 Geschoss auf eine dreigeschossige Bebauung vorstellbar. Vorbild für eine mögliche Höhenentwicklung in diesem Bereich könnte der Neubau der Berkelresidenz (an der Süringstraße 25-29) sein. Entsprechend wird vom Gestaltungsbeirat für den Bereich an der Süringstraße (Süringstraße 33, 35-37 und 39) die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 10 m und einer maximalen Firsthöhe von 16 m sowie die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen empfohlen.

Des Weiteren wird vom Gestaltungsbeirat empfohlen, anstelle des zzt. viergeschossigen Flachdachgebäudes an der Süringstraße 39 ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach zu entwickeln. Zudem wird empfohlen, dass im Bereich der Kreuzung Süringstraße / Gerichtsring bzw. im Eingangsbereich der Süringstraße (Süringstraße 39) die Baugrenze in Richtung Gerichtsring, unter Aufnahme bestehender Gebäudefluchten (Süringstraße 41 oder Gerichtsring 14a), verschoben wird. Um den Charakter als Eingangsbereich zur Süringstraße zu stärken, sollte an der Kreuzung Süringstraße / Gerichtsring ein repräsentativer Kopfbau entstehen. Dabei

sollte das Gebäude Süringstraße 41 in die Gestaltung des Kopfbaus mit einbezogen werden, damit sichergestellt ist, dass dieses erhaltenswerte Gebäude in der Wahrnehmung des Raumes nicht untergeht.

### **Planungen im Bereich Kupferstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße**

Im Bereich der Kupferstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans an den aktuell in der Örtlichkeit vorhandenen Bebauungsstrukturen ausgerichtet werden, um die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils bzw. Planungsgebietes ermöglicht (siehe Ziel 4).

Aus Sicht des Gestaltungsbeirates ist auch im Bereich an der Kupferstraße zwischen Gerichtsring und Davidstraße (Grundstück der Volksbank an der Kupferstr. 24/28 sowie die angrenzenden Grundstücke Kupferstr. 20, 20a und 18) wegen der heterogenen Bebauung eine dreigeschossige Bebauung (1 Geschoss mehr als aktuell an der Kupferstraße 20, 20a, 18) vorstellbar. Hier sollten unter Beachtung der Bestandshöhen der Gebäude (wie z.B. von der Volksbank) ähnliche Höhenfestsetzungen wie an der Süringstraße getroffen werden (siehe oben).

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt für den Bereich an der Kupferstraße (Kupferstraße 20, 20a und 18) die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 10 m und einer maximalen Firsthöhe von 16 m sowie die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen – analog zu den Vorgaben im Bereich an der Süringstraße. Für noch höhere Bestandsgebäude an der Kupferstraße (wie z.B. das Volksbankgebäude) sollten aus Sicht des Gestaltungsbeirates die Bestandshöhen übernommen werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Aufstellungsbeschluss durch den Rat werden die notwendigen Gutachten (nach aktuellem Stand Verkehrsgutachten und Lärmgutachten) beauftragt. Danach werden darauf aufbauend der Bebauungsplan zeichnerisch und die Begründung unter Maßgabe der vor genannten Ziele und städtebaulichen Konzeption konkretisiert, um sie erstmals den

- Trägern öffentlicher Belange sowie
- den Eigentümer (1. Phase) und den Bürgern (2. Phase)

vorzustellen und Anregungen und Bedenken einzuholen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan