

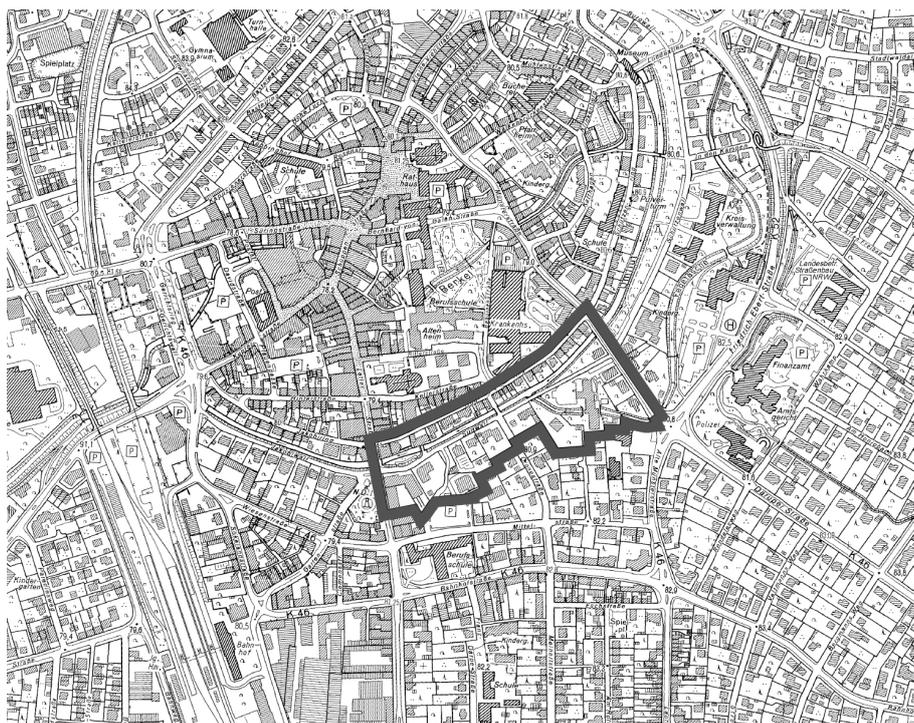
## Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade - Südwall / Südring“

Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Coesfeld

Änderungen zur öffentlichen Auslegung sind rot markiert



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren	4
1.4	Derzeitige Situation	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Reines Wohngebiet	10
3.1.2	Allgemeines Wohngebiet	10
3.1.3	Mischgebiet	11
3.1.4	Urbanes Gebiet	12
3.1.5	Sonstiges Sondergebiet	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	13
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, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	17
3.7	Bauliche Gestaltung	18
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>18</b>
4.1	Motorisierter Individualverkehr	18
4.2	Ruhender Verkehr	19
4.3	Fuß- und Radverkehr	19
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	20
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>20</b>
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	20
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz	20
5.3	Belange der Wasserwirtschaft	21
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	22
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	23
6.2	Löschwasserversorgung	23
6.3	Abwasserentsorgung	23
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>25</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um die Entwicklung der Coesfelder Promenade städtebaulich verträglich zu steuern.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 25.09.2014 eine Teilung des Plangebietes in die Bereiche Schützenwall / Burgwall / Schützenring (Bebauungsplan Nr. 121/2.1) und Südwall / Südring (Bebauungsplan Nr. 121/2.2) vorgenommen.

Am .... hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Das ca. 4,26 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt:

im Osten durch die Münsterstraße,

im Norden durch den Südring,

im Westen durch die Letter Straße sowie

im Süden durch die Fegetasche sowie die südliche/rückwärtige Grenze der an der Promenade gelegenen Grundstücke bzw. der Flurstücke 233 und 214, Flur 37, Gemarkung Coesfeld-Stadt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) Baugesetzbuch (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 60er und 70er 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 Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden sowohl für den öffentlichen Raum als auch für die angrenzenden privaten Grundstücke beschlossen\*.

\* Stadt Coesfeld, Perspektiven für die Promenade, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008

Zur Umsetzung der Leitlinien sollen für die Promenade nunmehr schrittweise Bebauungspläne aufgestellt werden, um für die einzelnen Bereiche der Promenade die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren. Als erster Schritt wurde ein Bebauungsplan für den Bereich Basteiwall und Marienwall aufgestellt. In einem zweiten Schritt wurde 2015 ein Bebauungsplan für den Bereich zwischen Burgwall im Norden und Münsterstraße im Süden aufgestellt.

Als weiterer Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2 soll nunmehr der Bebauungsplan für den Bereich zwischen Münsterstraße und Letter Straße aufgestellt werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage unterliegt das Plangebiet einem besonderen Entwicklungsdruck. Während sich dieser im Bereich der Promenade (Südwall) auf eine Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser und insbesondere Nutzungen des medizinischen Sektors richtet, besteht im Bereich des Südrings überwiegend ein Entwicklungsdruck hinsichtlich der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen. 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 der bestehenden Bebauungspläne Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und Nr. 8 „Cronestraße“ aus den 1970er Jahren, sind aufgrund ihres geringen Detaillierungsgrades nicht geeignet, um diese Entwicklung planungsrechtlich zu steuern.

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.

### **1.3 Planverfahren**

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ 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 600 m östlich 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 zulässigen Grundfläche von rund 14.300 qm und damit 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Der Südwall bildet den südlichen Teil der Promenade. Die Promenade verläuft hier parallel zur Umflut, die ausgehend von den Wehranlagen am Walkenbrückentor um die Innenstadt geführt wurde. Der Verlauf der Fegetasche, die im Bereich des Südwalls in die Umflut mündet zeichnet den Verlauf der äußeren Wallanlagen der Stadtbefestigung nach.

Die einzelnen Abschnitte des Plangebietes weisen eine unterschiedliche Nutzungsstruktur auf:

- Der Südwall weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Die Endpunkte zur Münsterstraße und zur Letter Straße weisen gewerbliche Nutzungen auf, die zu einem großen Teil dem Gesundheitssektor zuzuordnen sind. Dazwischen finden sich vereinzelte Wohnnutzungen.
- Der Südring ist im Bereich der Letter Straße ebenfalls durch eine innerstädtische Nutzungsstruktur geprägt. Nach Norden hin sind die vergleichsweise kleinen Grundstücke überwiegend durch Wohnen genutzt.

Die Promenade wird innerhalb des gesamten Plangebietes durch eine Lindenallee gesäumt. Im Kreuzungsbereich zur Letter Straße befindet sich an der Umflut eine öffentliche Grünfläche.

Die Promenade insgesamt ist eine der wichtigsten innerstädtischen Fuß- und Radwegeverbindungen. Gleichzeitig dienen die „Wallstraßen“ – so auch am Südwall – der Erschließung der angrenzenden Grundstücke für den motorisierten Verkehr.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit der überlagernden Darstellung „Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Die Ziele 28.1 und 2 des Regionalplanes lauten:

„Grundwasser und Gewässer schützen!

28.1: Die zeichnerisch dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz des Plangebiets sind Vorranggebiete, die nicht zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.

28.2: In den Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzungen der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.“

Im Hinblick auf das unter Pkt. 28.1 genannte Ziel des Regionalplans ist festzustellen, dass der Bebauungsplan dem Schutz des Grundwassers insofern Rechnung trägt, als durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen keine grundsätzlich das Grundwasser gefährdenden Nutzungen angesiedelt werden.

Im Bezug auf die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist zunächst darauf hinzuweisen, dass von der vorliegenden Planung Flächen betroffen sind, die seit dem 2. Weltkrieg und in Teilen sogar seit Jahrhunderten baulich genutzt sind. Dementsprechend werden die Flächen über das genehmigte Kanalisationsnetz entwässert.

Wie oben bereits dargestellt, ist es Ziel der Bauleitplanung, die künftige Siedlungsentwicklung insbesondere unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung dieses Stadtraums verträglich zu steuern.

Eine bauliche Verdichtung über das ohnehin nach § 34 Baugesetzbuch derzeit zulässige Maß ist daher nicht vorgesehen. Dies dokumentiert sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Kombination mit den eng umgrenzten überbaubaren Flächen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen werden die heutigen Gartenzonen von einer intensiven Bebauung freigehalten. Die bestehenden Freiflächen im Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Eine Einschränkung der Grundwasserneubildung wird daher durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Grundlage für die Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser bildet der § 44 Landeswassergesetz (LWG). Demnach kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Trifft eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtende Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, setzt dies eine intensive Prüfung der Vollzugsfähigkeit einer solchen Festsetzung im Vorhinein voraus. Vor dem Hintergrund, dass es sich im vorliegenden

Fall um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist in der gegebenen städtebaulichen Struktur eine Veränderung der Grundstücksentwässerung im Nachhinein – wenn überhaupt – nur mit erheblichen technischen Aufwand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mit der Planung ohnehin keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verbunden ist, wäre eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan unverhältnismäßig, zumal dem Ziel des Regionalplans, wie oben dargestellt, bereits durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genüge getan wird.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld trifft angrenzend an den Südwall überwiegend die Darstellung als Wohnbauflächen. Der westliche Teil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Umflut werden zudem Grünflächen dargestellt. Damit widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Teilen des geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Satzungsbeschluss eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, in welcher die Darstellungen der Wohnbauflächen, der gemischten Baufläche und der Grünflächen entsprechend dem oben genannten Planungsziel des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Für die Grundstücke am Südring und Südwall bestehen die Bebauungspläne Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und Nr. 8 „Cronestraße“ aus den 1970er Jahren.

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt für die Bauflächen am Südring – beginnend an der Letter Straße – zunächst Kerngebiet und im weiteren Verlauf Allgemeines Wohngebiet fest. Im Kerngebiet ist eine offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen bilden durchgängige Baufenster entlang des Südrings, die teilweise durch Baulinien zur öffentlichen Verkehrsfläche gesichert ist. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt für die Bauflächen am Südwall – beginnend an der Letter Straße – ebenfalls zunächst Kerngebiet und im weiteren Verlauf Allgemeines Wohngebiet fest. Im Kerngebiet an der Letter Straße ist eine geschlossene Bauweise mit einer drei bis viergeschossigen Bebauung und einer zulässigen Grundflächenzahl

von 0,8 bzw. 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 bzw. 1,6 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen bilden ein durchgängiges Baufenster. Im weiteren Verlauf entlang des Südwalls wird die Dichte des Kerngebietes auf eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 reduziert. Im Anschluss setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und ein Reines Wohngebiet angrenzend an den Südwall fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,2 (im Reinen Wohngebiet) und einer GFZ von 0,6 bzw. 0,3 begrenzt. Die überbaubaren Flächen bilden durchgängige Baufenster entlang des Südwalls.

- **Sonstige Vorgaben**

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Grenze der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld (Wasserschutzzone III).

## **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 vorhandene Bausubstanz und Nutzungen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden sollen.

Wie oben bereits dargestellt, ist an der Promenade der historische Stadtgrundriss Coesfelds bis heute ablesbar. Die charakteristische Struktur der Bebauung soll daher für die Zukunft gesichert werden. Eine neue Bebauung, die auf der bestehenden Parzellenstruktur entsteht, soll sich zudem in Kubatur und Gestaltung in den Bestand 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.

Darüber hinaus wurden Leitlinien für den zur Promenade orientierten Freiraum aufgestellt, da dieser den Charakter der Promenade entscheidend prägt. Die Einfriedungen zur Promenade sollen durch Hecken, möglichst entsprechend dem historischen Vorbild als Buchenhecke, gestaltet werden. Die Vorgärten sollen als Gartenflächen mit einer auf das notwendige Maß reduzierten Versiegelungen entwickelt werden.

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. Sodass 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 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. Im Bereich des Südwalls ist darüber hinaus die Entwicklung der gewerblichen / medizinischen Nutzungen sensibel zu steuern.

Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie hat die Stadt Coesfeld Konzepte zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit der Berkel erarbeitet. Diese besitzen für das Plangebiet insofern Relevanz als vorgesehen ist, dass künftig über die Fegetasche und den südlichen Bereich der Umflut diese ökologische Durchgängigkeit des Gewässers im Innenstadtbereich Coesfelds hergestellt werden soll. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist daher zu gewährleisten, dass keine diesen Zielen entgegenstehenden Festsetzungen formuliert werden. Entlang der Umflut besitzen auch die Gartenzonen der am Südring gelegenen Grundstücke und insbesondere deren Einfriedung Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Für den Südwall, der an seinen Endpunkten durch gesundheitsbezogene Nutzungen (Münsterstraße und Letter Straße) bzw. Geschäftsnutzungen (Letter Straße) geprägt ist, soll die bestehende Nutzungsstruktur erhalten werden. Im zentralen Bereich sollen die bestehenden Wohnnutzungen gesichert und eine weitere Intensivierung gewerblicher Nutzungen vermieden werden. Nachdem im Bereich der Münsterstraße eine erhebliche Reduzierung des motorisierten Verkehrs auf der Promenade erreicht werden konnte, ist dies langfristig auch für den südlichen Bereich das Ziel.

### **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 Reines Wohngebiet**

Die im Bereich des Grünen Winkels gelegenen Bauflächen werden weiterhin entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Cronestraße“ als Reines Wohngebiet § 3 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 3 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um keine zusätzlichen Verkehre zu erzeugen.

### **3.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

Die entlang des Südrings und des Südwalls durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In Abhängigkeit von der Lage der Wohngebiete werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen.

Innerhalb der am Südring und an der Münsterstraße festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) werden die gem. § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) ausgeschlossen, da derartige Nutzungen auf den engbegrenzten Grundstücksflächen zwischen Südring und Umflut nicht realisierbar sind, ohne erhebliche Eingriffe in die unter städtebaulichen Gesichtspunkten als erhaltenswert eingestufte Bebauungsstrukturen vorzunehmen.

Für die mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete am Südwall sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um hier eine möglichst hohe Wohnqualität innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu sichern.

Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ist die Zulässigkeit von freiberuflichen Nutzungen gem. § 13 BauNVO auf einzelne Räume innerhalb der Gebäude beschränkt. Diese können somit nur einen untergeordneten Teil der Nutzung innerhalb des jeweiligen Gebäudes umfassen. Im Hinblick auf die entlang des Südwalls bestehenden Arztpraxen erfolgt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes allerdings keine Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs für freiberufliche Nutzung im Verhältnis zu dem derzeit geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“), da dort bereits die

Festsetzung als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet getroffen wurde.

### 3.1.3 Mischgebiet

Die südlich der Umflut im Kreuzungsbereich Letter Straße/ Südwall gelegenen Flächen waren im Rahmen des bestehenden Planungsrechts als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO mit folgenden Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Die gem. § 7 (2) BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (Nr. 2) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Nr. 5) werden ausgeschlossen.
- Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind nur ab dem 2. OG zulässig.
- Die gem. § 7 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 BauNVO fallen, und Wohnungen, die nicht unter § 7(2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund des bestehenden hohen Anteils an Wohnnutzungen innerhalb der betroffenen Flächen entsprechen diese nicht der Zweckbestimmung eines Kerngebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen soll.

Vor diesem Hintergrund soll für diese Flächen künftig die Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO getroffen werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes werden folgende sonst innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Coesfeld für diesen zentralen Stadtbereich widersprechen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“

Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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. Im MI 1 bis MI 4 werden Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen, um

diese für die Ansiedlung von Handelsnutzungen und gewerblichen Nutzungen freizuhalten. Zudem ist aufgrund der Dichte der Bebauung und der Verkehrsbelastung im Straßenraum keine Eignung dieser Bereiche für eine Wohnnutzung gegeben.

Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Mischgebietes gem. § 6 (1) BauNVO wird durch diese Nutzungsgliederungen jedoch nicht in Frage gestellt.

Das mit MI 5 gekennzeichnete derzeit durch eine Blumenhandlung genutzte Gebäude wird in die Festsetzung als Mischgebiet einbezogen, um hier die bestehende gemischte Nutzungsstruktur auch weiterhin zu sichern. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Handelsgärtnerei, die nicht als Gartenbaubetrieb einzustufen ist und somit im Mischgebiet zulässig ist. Aufgrund der Lage des Grundstücks ist hier der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht geboten.

#### **3.1.4 Urbanes Gebiet**

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/ Südring gelegenen Flächen, die nach bisher geltendem Planungsrecht ebenfalls als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt waren, als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6 a BauNVO festgesetzt.

Auch diese Bereiche entsprechen aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzungen nicht der Zweckbestimmung eines Kerngebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen soll.

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.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“

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.

Die sonst gemäß § 6 a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Ansiedlung einer solchen Nutzung wiederum der städtebaulichen Vorstellung der Stadt Coesfeld im Hinblick auf eine qualitätvolle Entwicklung der Innenstadt widerspricht.

Wohnnutzungen werden aus den oben genannten Gründen im MU 1 und MU 2 straßenseitig in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen, um diese für die Ansiedlung von Handelsnutzungen und gewerblichen Nutzungen vorzuhalten. Aufgrund der im MU 3 vorhandenen Wohnnutzung im Erdgeschoss, wird hier zum Bestandsschutz von einem Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss abgesehen.

### **3.1.5 Sonstiges Sondergebiet**

Für die im Kreuzungsbereich Südwall / Münsterstraße gelegenen Flächen, die durch medizinische Einrichtungen im Kontext des nördlich gelegenen St. Vinzenz Krankenhaus in Coesfeld genutzt werden, sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Im Sinne einer möglichst exakten Steuerung der zulässigen Nutzungen wird daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur folgende Nutzungen zulässig:

- Arztpraxen,
- Einrichtungen der Krankenhausverwaltung,
- Wohnnutzungen oberhalb des 1. Obergeschosses.

Ausnahmsweise können Wohnnutzungen bereits ab dem Erdgeschoss zugelassen werden, sofern diese in ihrer Zweckbestimmung den Einrichtungen des Gesundheitswesens zugeordnet sind (z.B. Schwesternzimmer o.ä.).

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Im Hinblick auf die künftig zulässige Baukörperhöhe wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern und das Einfügen möglicher neuer Gebäude in das Umfeld zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Südwall**

Der Südwall ist geprägt von – bezogen auf die Höhenentwicklung – heterogener Bebauung. Während für die innerhalb des Sondergebietes gelegene Bebauung die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung zur Sicherung des Bestands erforderlich wird, wird für das angrenzende Reine Wohngebiet entsprechend dem Bestand eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes wird entsprechend dem Bestand eine maximale Baukörperhöhe von 94,00 m ü. NHN festgesetzt.

Für die weitere Wohnbebauung entlang des Südwalls wird ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen betragen max. 92,00 m ü. NHN und max. 87,00 m ü. NHN. Bezogen auf die mittlere Höhenlage des Südwalls von ca. 80,50 m ü. NHN entspricht dies einer Firsthöhe von ca. 12,50 m. Damit wird ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung für die am Südwall gelegenen Grundstücke definiert. Für das nordöstlich der Cronestraße gelegene Grundstück sowie für das östlich daran angrenzende Reine Wohngebiet ist damit eine Steigerung der Ausnutzbarkeit im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit verbunden. Im Bereich des Mischgebietes ist entsprechend dem baulichen Bestand eine höhere Bebauung zulässig. Die Geschossigkeit steigt im Kreuzungsbereich zur Letter Straße auf eine maximal viergeschossige Bebauung mit Firsthöhen von max. 98,50 m ü. NHN und Traufhöhen von max. 95,00 m ü. NHN an.

- **Südring**

Mit einer vergleichbar hohen Bebauung beginnt die Bebauungszeile im Bereich Letter Straße / Südring. Diese wird entsprechend dem Bestand als drei bis viergeschossigen Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 96,50 m ü. NHN und einer Traufhöhe von maximal 92,00 m ü. NHN festgesetzt.

In Richtung Norden entwickelt sich entlang des Südrings eine homogene zweigeschossige Bebauungsstruktur. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird hier eine zwingend zweigeschossige Bebauungsstruktur festgesetzt, wobei die maximal zulässigen Firsthöhen 92,50 m bzw. 91,50 m ü. NHN und die Traufhöhe von 88,00 m bzw. 86,00 m ü. NHN betragen. Bezogen auf die mittlere Höhenlage des Südrings von ca. 81,00 m ü. NHN entspricht dies einer Firsthöhe von ca. 10,50 bis 11,50 m.

Durch die künftige Festsetzung der ehemals als Kerngebiet festgesetzten Bereiche als Urbanes Gebiet ändert sich die Berechnungsgrundlage der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Der Bestand der vorhandenen Bebauung sowie die Umsetzbarkeit der Planung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt.

### 3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

#### • Grundflächenzahl

Aufgrund der veränderten Berechnungsverfahren der heute anzuwendenden BauNVO 1990 (§ 19(4) BauNVO) gegenüber der für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 und 8 geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nunmehr auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Vor diesem Hintergrund wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Sondergebiet grundsätzlich mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen entlang der Promenade und der Ringstraßen im Sinne des oben formulierten Planungsziels eine angemessene Ausnutzbarkeit für innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen.

Um insbesondere im Bereich des Südrings, in dem eine hohe Verdichtung auf den relativ kleinen Grundstücken bereits vorhanden ist, ungewollte Härten durch die Anwendung der BauNVO 1990 zu vermeiden wird festgesetzt, dass in den mit WA 1 und 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits vorhanden war.

Die innerhalb der Mischgebiete an der Promenade und der Urbanen Gebiete am Südring gelegenen Grundstücke besitzen entsprechend den bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 8 als Kerngebiet eine in Teilen deutlich über die gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete und Urbane Gebiete geltende Obergrenze hinausgehende Grundflächenzahl.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes bzw. der planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die Grundflächenzahl in diesen Bereichen auch künftig entsprechend dem Bestand bzw. der bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne festgesetzt.

Im Ergebnis führt dies in den mit MI 1, MI 2 und MI 3 gekennzeichneten Mischgebieten sowie in dem mit MU 1 gekennzeichneten Urbanen Gebiet zu einer Überschreitung der o.g. Obergrenzen für die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung, die einen hohen Anteil an Wohnnutzungen besitzt und gleichzeitig die Grundflächenzahl ausnutzt bzw. nahezu ausnutzt, ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Festsetzung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst werden oder eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten ist.

#### • Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Kombination aus Grundflächenzahl (im Sinne der Obergrenzen des § 17 BauNVO) und der zulässigen Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend mit 0,8 festgesetzt.

Aufgrund der zulässigen dreigeschossigen Bebauung innerhalb des Sondergebietes wird die zulässige GFZ mit 1,0 festgesetzt.

In den festgesetzten Mischgebieten orientiert sich der Bebauungsplan an den nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Dichtewerten der GFZ, um den vorhandenen Bestand zu sichern. Im Hinblick auf die damit in Teilen (MI 1 und MI 2) verbundene Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO gilt das oben im Bezug auf die Grundflächenzahl ausgeführte.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Dachgeschosse zu vermeiden, wird gem. § 20 (3) BauNVO festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen sind.

Durch diese Regelung soll eine angemessene Begrenzung der innerhalb der Baufelder zu realisierenden Nutzfläche der Gebäude erreicht werden, um die mit zusätzlichen Wohnflächen verbundene Verkehrszunahme auf den eng bemessenen Erschließungsanlagen zu begrenzen.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Um die bauliche Struktur entlang der Promenade langfristig zu sichern, werden die überbaubaren Flächen – durch Baugrenzen festgesetzt – mit ausreichendem Spielraum für die künftige Entwicklung der Grundstücke und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung eingefasst. 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 des mit MI 5 gekennzeichneten Mischgebietes und der mit WA 3 und 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig, um baulich eine eindeutige Bauflucht zum Südwall zu definieren.

Im 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 die gewerblich bzw. durch gesundheitsbezogene Nutzungen geprägten Bereiche in den jeweiligen Eingangsbereichen des Südwalls zur Münsterstraße und Letter Straße hiervon ausgenommen sind.

Im Bereich der Letter Straße und des südlichen Südrings soll darüber hinaus entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht an diesem für die Innenstadt wichtigen Eingangsbereich die Flucht der Bebauung

zum öffentlichen Straßenraum durch eine Baulinie eindeutig definiert werden.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Um den bestehenden baulichen Charakter entlang des Südwalls langfristig zu sichern, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Für die entlang des Südrings vorhandene Bebauung wird entsprechend der vorhandenen Strukturen eine offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete wird entsprechend der Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne eine geschlossene bzw. offene Bebauung festgesetzt.

### **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, Stellplätze und sonstige 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 mind. 5 m zum öffentlichen Straßenraum gewahrt bleiben muss, um eine Aufstellmöglichkeit für einen PKW vor der Garage zu sichern.

Im Bereich der Vorzonen / Vorgartenbereiche entlang der Promenade werden Garagen und Carports ausgeschlossen, um diese von baulichen Anlagen freizuhalten und die Flächen als begleitenden Grünraum der Promenade zu sichern. Für die rückwärtigen Gartenzonen werden Garagen und Carports ausgeschlossen, um die Versiegelung durch bauliche Anlage insbesondere bei einer möglichen künftigen Grundstücksnutzung durch Mehrfamilienhäuser möglichst gering zu halten. Im Sinne einer flexiblen Anwendung dieser Regelung wird zudem festgesetzt, dass für das mit WA 4 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet Einzelgaragen im rückwärtigen Gartenbereich, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Um eine angemessene Nutzung der Vorgartenbereiche zur Promenade planungsrechtlich zu sichern, werden für das mit MI 5 festgesetzte Mischgebiet, die mit WA 3 und WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie für das Reine Wohngebiet Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb

der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen. Grundsätzlich sind die ausreichenden Abstände von baulichen Anlagen zur Umflut / Fegetasche aus wasserwirtschaftlicher Sicht (siehe Pkt. 5.3) zu beachten.

### **3.7 Bauliche Gestaltung**

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 (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 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 Gestaltungssatzung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund des direkten räumlichen Bezugs wird darüber hinaus die zulässige Firstrichtung der Bebauung in den Bebauungsplan, orientiert an dem vorhandenen Bestand, als Festsetzung aufgenommen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung der Bauflächen im Plangebiet wird wie bisher über das bestehende Straßennetz sichergestellt. Der Südwall besitzt dabei – mit Ausnahme des Teilbereichs zwischen Fegetasche und Münsterstraße – eine Doppelfunktion als Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und als wichtige innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung. Mit einer Breite der Fahrgasse von 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. Dies gilt insbesondere im südwestlichen Teil des Südwalls, wo ausgehend von der Letter Straße auch gewerbliche Nutzungen von der Promenade erschlossen werden.

Eine Ausweitung der Fahrgassen zur Verbesserung der Erschließungssituation ist im Bereich der Promenade aufgrund der begleitenden, den Stadtraum prägenden Lindenallee ausgeschlossen. Von der Münsterstraße ist das Einbiegen in die Promenade in südlicher Richtung mittlerweile ausgeschlossen, nachdem das südlich angrenzende

Grundstück (Sondergebiet Gesundheitswesen) eine eigene Zufahrt zur Münsterstraße erhalten hat. Für das nördlich des Südwalls im Kreuzungsbereich mit der Münsterstraße gelegene Grundstück wird angrenzend an die Einmündung des Südwalls ein „Verbot von Zu- und Abfahrten“ festgesetzt, um die Verkehrssituation mit den dort querenden Radfahrern und Fußgängern nicht zu verschlechtern. Die Grundstückszufahrt ist daher im nordöstlichen Teil des Grundstücks anzulegen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan weitgehend entsprechend ihres baulichen Bestands festgesetzt. Dabei verläuft die nördliche Plangebietsgrenze in der Fahrbahnmitte des Südrings.

Im Südwesten des Südwalls wird anknüpfend an den heutigen Bestand im Übergang zwischen den festgesetzten Mischgebietsflächen MI 3 und MI 4 / MI 5 eine Anbindung an die Stellplatzanlage an der Mittelstraße festgesetzt. Auf diese Weise wird für den anfallenden Verkehr, der in Verbindung mit den medizinischen / gesundheitsbezogenen Nutzungen bzw. den gewerblichen Nutzungen steht, eine Möglichkeit zur Ausfahrt von der Promenade geschaffen. Somit kann das Rangieren oder Wenden dieser Fahrzeuge auf der Promenade vermieden werden.

Zur Sicherung der Erschließung der im rückwärtigen Teil des WA 4 liegenden überbaubaren Fläche, wird ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die im Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### **4.3 Fuß- und Radverkehr**

Die Promenade besitzt, wie oben bereits beschrieben, eine wichtige Funktion als durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung um die Innenstadt. Der Südwall kann im Anschluss an die Münsterstraße bis zur Brücke über die Fegetasche als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden, da diese hier nicht mehr für die Grundstückerschließung benötigt wird. Im weiteren Verlauf dient die Promenade jedoch wie oben dargestellt neben dem Fuß- und Radverkehr auch weiterhin der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Ebenso wird die Verbindung „Cronestraße – Südring“ als Fuß- und Radweg festgesetzt und so entsprechend ihrer derzeitigen Funktion planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer mit einem „Gehrecht“ zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche

eine Fußwegeverbindung zwischen dem Südwall und dem Parkplatz Mittelstraße – zwischen den mit MI 2 und MI 3 festgesetzten Mischgebieten – planungsrechtlich gesichert.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die auf der Münsterstraße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Der Bahnhof Coesfelds befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m südwestlich des Plangebiets.

### **5 Natur und Landschaft**

#### **5.1 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 Südwalls vorhandene Lindenallee, die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhalten gesichert wird.

Um die Vorgärten der Gebäude zum Südwall (WA 3, WA 4, MI 5) 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.

#### **5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz**

Die Zulässigkeit von Art und Umfang möglicher Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und Nr. 8 „Cronestraße“.

Zwar wird die zulässige Grundflächenzahl im Verhältnis zu dem bisher geltenden Planungsrecht entlang des Südrings von 0,3 auf 0,4 bzw. im Bereich „Cronestraße“ von 0,2 auf 0,4 erhöht, jedoch erfolgt durch die Regelungen des § 19 (4) BauNVO eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung durch Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen, für die nach den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 8 keinerlei Begrenzung bestand, auf ein Maß von max. 60 %.

Die innerhalb des Plangebietes am Südwall vorhandenen öffentlichen Grünflächen und Bäume werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Damit eröffnet der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf gegenüber dem derzeit im Plangebiet geltenden Planungsrecht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Des Weiteren finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) BauGB Anwendung, so dass Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Erstellung einer Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend aus o.g. Gründen entbehrlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und genutzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan Belange des Artenschutzes im Sinne der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und der Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange des Artenschutzes bereits derzeit unabhängig von den bestehenden Bebauungsplänen im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet Gültigkeit besitzen. Zur Verdeutlichung wird ein entsprechender Hinweis auf § 44 BNatSchG aufgenommen.

### **5.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie hat die Stadt Coesfeld Konzepte zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit der Berkel erarbeitet. Demnach soll über die Fegetasche und den südlichen Bereich der Umflut die ökologische Durchgängigkeit der Berkel im Innenstadtbereich Coesfelds hergestellt werden. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässer der Umflut und der Fegetasche werden von Böschungsoberkante bis Böschungsoberkante als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenzen (HQ 100) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen. Diese sind aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen im Grundsatz von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

Um eine einheitlich gestaltete und genutzte Uferkante der Gewässer zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass entlang der Umflut und der Fegetasche 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.

Einzelne Grundstücke entlang der Umflut können darüber hinaus auch von extremen Hochwasserereignissen betroffen sein.

#### **5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich am südöstlichen 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. Während sich dieser im Bereich der Promenade (Südwall) auf eine Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser und insbesondere Nutzungen des medizinischen Sektors richtet, besteht im Bereich des Südrings überwiegend ein Entwicklungsdruck hinsichtlich der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen. 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 der bestehenden Bebauungspläne sind aufgrund ihres geringen Detaillierungsgrades nicht geeignet, um diese Entwicklung planungsrechtlich zu steuern.

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.

Die Funktion der Promenade (Südwall) als wichtige innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gestärkt und damit auch klimafreundliche Nutzungen gefördert. In dieser Hinsicht kann der Südwall im Anschluss an die Münsterstraße bis zur Brücke über die Fegetasche als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

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.

## **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.

### **6.2 Löschwasserversorgung**

Die im Plangebiet liegenden Flussläufe der Umflut und der Fegetasche können 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 192 m<sup>3</sup>/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 Abwasserentsorgung wird über das bestehende Kanalisationsnetz gewährleistet. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und für die Grundstücke ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht, finden die Regelungen des § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz in diesem Falle keine Anwendung.

## **7 Altlasten und Kampfmittel**

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen oder Altlasten / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Bei den im Bebauungsplan mit MI 1 und MI 2 festgesetzten Mischgebieten handelt es sich um sanierte Flächen, die nicht mehr überwacht werden und daher nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Da für das Plangebiet eine Beeinflussung durch Kampfmittel nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann, ist im Falle von Baumaßnahmen jeweils eine Einzelfallprüfung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

## **8 Immissionsschutz**

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Bauflächen unterliegen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen betrachtet und Vorschläge zum Schutz der Wohnbebauung erarbeitet wurden.

Durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf der Friedrich-Ebert-Straße) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zur Tagzeit um bis zu 5 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von ca. 70 m zur Kreuzung Münsterstraße /Friedrich-Ebert-Straße werden die Orientierungswerte eingehalten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die gem. VDI-Richtlinie 2719 anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden entlang der Friedrich-Ebert-Straße bereits realisiert. Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet betroffen.

Wie oben bereits dargestellt, bildet die Promenade als Teil des historischen Stadtgrundrisses ein wichtiges Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld in den letzten Jahrhunderten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Teil der Stadtbefestigung von Coesfeld. Im Mittelalter wurde diese durch Stadtmauer und –graben (Fegetasche) und Umflut gebildet, mit dem Münsertor und dem Lettertore als Zugänge in die Stadt.

Der im 30-jährigen Krieg begonnene Ausbau der Befestigungsanlagen Coesfelds wurde durch Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen (1650 – 78) fortgeführt und ist in Planwerken dokumentiert. Nachdem die nördlich der Stadt gelegene Zitadelle Ende des 17. Jhdts. geschleift wurde, wurden die Stadttore seit Anfang des 19. Jhdts. abgebrochen

- \* Schalltechnisches Gutachten  
Immissionsprognose  
Aufstellung des  
Bebauungsplanes 121/2  
„Coesfelder Promenade“  
Schützenwall/Südwall der Stadt  
Coesfeld, Bericht Nr.L-3900-01,  
Richters & Hüls, Ahaus, August  
2013

und der Außenwall zur Promenade umgestaltet. Die obertägigen Befestigungsreste verschwanden mit der folgenden Bebauung. Die Fegetasche dokumentiert noch heute den Verlauf des ehemaligen Befestigungsgrabens.

Um Aufschluss über Alter und Struktur der im Boden teilweise noch erhaltenen Befestigungsreste gewinnen zu können ist der LWL –Archäologie für Westfalen bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, mit seinen oben begründeten Festsetzungen einen Beitrag zur Sicherung des in weiten Teilen historischen Stadtgrundriss und zum Erhalt der Promenaden als identitätsstiftenden öffentlichen Raum für die Stadt Coesfeld leisten. Davon unberührt bleibt eine mögliche Unterschutzstellung der Promenaden oder einzelner Teilbereiche als „Denkmalbereich“ gem. § 5 DSchG NRW.

## **10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet.

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	4,26 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,35 ha	–	31,7 %
– Reines Wohngebiet	0,24ha	–	5,7 %
– Mischgebiet	0,74 ha	–	17,3 %
– Urbanes Gebiet	0,15 ha	–	3,4 %
– Sondergebiet	0,57 ha	–	13,3 %
– Öffentl. Verkehrsfläche	0,54 ha	–	12,7 %
– Öffentl. Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg)	0,08 ha	–	2,0 %
– Private Verkehrsfläche	0,00 ha	–	0,1 %
– Öffentliche Grünfläche	0,10 ha	–	2,3 %
– Private Grünfläche	0,11 ha	–	2,5 %
– Fläche f. d. Wasserwirtschaft	0,38 ha	–	9,0 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im **November** 2019

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld