

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

Datum:  
18.11.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.12.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2019	Entscheidung

**Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 "Coesfelder Promenade - Südwall/Südwall" - Satzungsbeschluss**  
**- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**  
**- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag 1:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgenommenen Gestaltungssatzung (siehe Anlage 2) werden wie folgt beschlossen:

- 1.1 Es wird beschlossen, die Bedenken bezüglich der Unzulässigkeit von Balkonen im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten, zurückzuweisen.
- 1.2 Es wird beschlossen, die Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu Dachaufbauten zu berücksichtigen und das zulässige Maß der Dachaufbauten/ - einschnitte von 40% auf 60% der Trauflänge zu erhöhen.
- 1.3 Es wird beschlossen, die Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu Dachaufbauten zu berücksichtigen und als Zusatz mit aufzunehmen, dass Dachflächenfenster auf Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  sowie Dachflächenfenster, die zur „Cronestraße“ ausgerichtet sind, zulässig sind.
- 1.4 Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung einer roten bis braunen Dacheindeckung zurückzuweisen.
- 1.5 Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Gestaltungssatzung zurückzuweisen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgenommenen Gestaltungssatzung (siehe Anlage 3) werden wie folgt beschlossen:

- 2.1 Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen und die zulässige Dachneigung für das Sondergebiet auf 0-20° festzusetzen.

- 2.2 Die Bedenken werden geteilt. Es wird beschlossen, Dachflächenfenster auf Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  zuzulassen.
- 2.3 Es wird beschlossen, die Bedenken bezüglich der Regelungen für Antennenanlagen zurückzuweisen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgenommenen Gestaltungssatzung (siehe Anlage 4) werden wie folgt beschlossen:

- 3 Es wird beschlossen, der Anregung bei einem künftigen Bauvorhaben auf dem Grundstück „Südwall 6“ ( ) die Firstrichtung West-Ost mit einem Satteldach (Dachneigung 40 - 55 Grad) beizubehalten, nicht zu folgen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade - Südwall/Südring“ einschließlich Begründung wird hiermit in der vorgelegten Form (siehe Anlage 1) als Satzung beschlossen.

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994, S. 666) und des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

### **Sachverhalt:**

Die vorliegende Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ wird parallel zum Bebauungsplan aufgestellt. Es handelt sich um eine separate Satzung, die nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 121/2.2 übernommen wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 wurde der jeweilige Entwurfsstand des Satzungstextes der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten zu den Inhalten der Gestaltungssatzung Anregungen und Bedenken äußern.

### **A Örtlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**

Die Gültigkeit der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“. Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der historischen Innenstadt von Coesfeld.

### **B Anlass / Zielsetzung**

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. 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 schrittweise Bebauungspläne aufgestellt, um die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren. In diesem Zusammenhang wurde die Notwendigkeit erkannt, zusätzlich gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen für die einzelnen Teilabschnitte, zu definieren. Um das Erscheinungsbild der Promenade im Sinne der o.g. Leitlinien zu sichern und weiterzuentwickeln, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ die vorliegende Gestaltungssatzung aufgestellt, die sich im Hinblick auf ihre Festsetzungen an den Regelungen der „Gestaltungsfibel und -satzung Innenstadt Coesfeld“ (Stand: 12.07.2019) sowie an der vorhandenen Bestandssituation orientiert. Die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung hat dabei den Vorteil, dass die Rechtssicherheit erhöht wird. Sollten inhaltliche oder formale Gründe zur Aufhebung der Gestaltungssatzung bzw. zu einer Überarbeitung führen, behält der Bebauungsplan für die Beurteilung von Bauanträgen etc. weiterhin seine Rechtskraft.

**C Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen, die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 gem. § 3 (1) BauGB zur nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Gestaltungssatzung eingegangen sind**

**zu Beschlussvorschlag 1:**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121.2 „Coesfelder Promenade“ – Bereich Südwall/Südring erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 06.02.2014. Die Planunterlagen waren zudem im Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt Coesfeld einsehbar. Der Entwurf der eigenständigen Gestaltungssatzung, der nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurde, war Teil dieser Planunterlagen. Im Hinblick auf die Gestaltungssatzung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert (Anlage 2):

1.1 Anlieger des Bereichs „Südwall“

Schreiben vom 02.03.2014):

Es wird Widerspruch gegen den Vorentwurf der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 eingelegt. Das Einfamilienhaus mit einer Arztpraxis liegt auf dem Eckgrundstück „Südwall“/„Cronestraße“ im WA 10. Das 1. Obergeschoss des an die „Cronestraße“ angrenzenden Gebäudeteils ist derzeit ungenutzt. Im Falle eines späteren Ausbaus stellen die Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Pkt. 3, 5 und 6 eine unzumutbare Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Bauherren dar. Es wird beantragt, dass die Punkte 3, 5 und 6 der Gestaltungssatzung für den zur „Cronestraße“ angrenzenden Gebäudeteil in einem speziellen Zusatzabsatz unwirksam werden.

a) Punkt 3 der Gestaltungssatzung: Balkone

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

In der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten Balkone unzulässig sind. Diese Festsetzung wird beibehalten, da Balkone oftmals einen gestalterischen Fremdkörper darstellen. Bereits in der „Gestaltungsfibel und -satzung Innenstadt Coesfeld“ aus dem Jahr 2006, deren Geltungsbereich sich noch auf den an die Innenstadt grenzenden Bereich der Promenade erstreckte,

war diese Festsetzung enthalten. Da Balkone an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig sind, ist mit der o.g. Festsetzung kein unzumutbarer Eingriff in die Grundstücksnutzung verbunden.

**Beschlussvorschlag 1.1:**

Es wird beschlossen, die Bedenken bezüglich der Unzulässigkeit von Balkonen im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten, zurückzuweisen.

b) Punkt 5 der Gestaltungssatzung: Dachaufbauten

Es wird darauf hingewiesen, dass ist in dem vorhandenen Obergeschoss dieses Gebäudeteils nur an der Giebelseite vom Garten her Lichteinfall vorhanden ist. Die Beschränkung der Dachaufbauten bzgl. der Zahl, Größe und Form (z.B. keine Dachfenster) behindern den notwendigen Einfall an zusätzlichem natürlichem Licht.

**Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):**

Die Bedenken im Hinblick auf die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu Dachaufbauten werden dahingehend berücksichtigt, dass das zulässige Maß der Dachaufbauten/ - einschnitten von 40% auf 60% der Trauflänge erhöht wird, um so auch bei ungünstigen Grundrisszuschnitten eine Belichtung der Obergeschosse zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird der Festsetzung, dass Dacheinschnitte, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig sind, der Zusatz hinzugefügt, dass Dachflächenfenster auf Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  sowie Dachflächenfenster, die zur „Cronestraße“ ausgerichtet sind, von dieser Regelung ausgenommen sind. Durch diesen Zusatz wird ebenfalls sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse ermöglicht wird. Negative Auswirkungen auf das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft der Promenade ergeben sich durch diese Festsetzung nicht.

**Beschlussvorschlag 1.2:**

Es wird beschlossen, die Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu Dachaufbauten zu berücksichtigen und das zulässige Maß der Dachaufbauten/ - einschnitte von 40% auf 60% der Trauflänge zu erhöhen.

**Beschlussvorschlag 1.3:**

Es wird beschlossen, die Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu Dachaufbauten zu berücksichtigen und als Zusatz mit aufzunehmen, dass Dachflächenfenster auf Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  sowie Dachflächenfenster, die zur „Cronestraße“ ausgerichtet sind, zulässig sind.

c) Punkt 6 der Gestaltungssatzung: Dacheindeckung

Es wird Widerspruch eingelegt gegen eine Festschreibung auf rote bis braune Dacheindeckung. Diese würde in krassem Widerspruch zum vorhandenen Grauton stehen und den derzeit harmonischen Gesamteindruck des Hauses empfindlich stören.

**Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):**

In Bezug auf die festgesetzte Farbe der Dacheindeckung wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltungssatzung zum vorliegenden Bebauungsplan

die Regelungen der „Gestaltungsfibel und -satzung Innenstadt Coesfeld“ (2019) aufgreift. Langfristiges Ziel der Stadt Coesfeld ist es, für die Bebauung im engeren Innenstadtbereich eine einheitliche Dachfarbe zu erreichen. Bereits in der „Gestaltungsfibel und -satzung Innenstadt Coesfeld“ aus dem Jahr 2006, deren Geltungsbereich sich noch auf den an die Innenstadt grenzenden Bereich der Promenade erstreckte, wurde die Farbe der Dacheindeckung auf rote und braune Farbtöne beschränkt. Gebäude mit abweichenden Dachfarben genießen Bestandsschutz. Erst wenn sie neu eingedeckt werden, müssen die Vorgaben der Gestaltungssatzung beachtet werden. Mit der Festsetzung der Farbe der Dacheindeckung ist kein unzumutbarer Eingriff in die Grundstücksnutzung verbunden.

**Beschlussvorschlag 1.4:**

Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung einer roten bis braunen Dacheindeckung zurückzuweisen.

1.2 Anlieger des Bereichs „Südwall“  
( [REDACTED] Schrei  
ben vom 04.03.2014):

Es wird Widerspruch erhoben gegen den Vorentwurf der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan „Coesfelder Promenade“ Nr. 121/2.2.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken gegen den Entwurf der Gestaltungssatzung werden zurückgewiesen, da aufgrund der nicht näher erläuterten Stellungnahme nicht nachvollzogen werden kann, gegen welche Festsetzungen der Gestaltungssatzung sich die Bedenken richten.

**Beschlussvorschlag 1.5:**

Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Gestaltungssatzung zurückzuweisen.

**D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen, die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 gem. § 4 (1) BauGB zur nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Gestaltungssatzung eingegangen sind**

**Zu Beschlussvorschlag 2:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121.2 „Coesfelder Promenade“ – Bereich Südwall/Südring erfolgte in der Zeit vom 11.02.2014 bis einschließlich zum 12.03.2014. Im Hinblick auf die nachrichtlich abgebildete Gestaltungssatzung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bereich „Südwall/Südring“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert (Anlage 3):

2.1 Christophorus Kliniken (Schreiben vom 10.03.2014):

- a) In der Gestaltungssatzung zu o. g. Bebauungsplan ist unter Punkt 4 (Dachform/Dachneigung) im Sondergebiet SO - Flachdach vorgegeben. Das Gebäude verfügt derzeit schon über ein flachgeneigtes Dach. Wir bitten das Textmodul in Flachdach / flachgeneigte Dächer zu ändern (Dachneigung  $\leq 20^\circ$ ). Dies ermöglicht dem Gebäudeeigentümer bei potentiellen Dachgestaltungen/ -

sanierungen flexibel zu reagieren. Diese Anpassung dürfte auch dem Gestaltungsgedanken für den Bereich Promenade Südwall Rechnung tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Um den Bestand zu sichern wird für das Sondergebiet eine Dachneigung von 0-20° zugelassen. So wird im Hinblick auf die Dachgestaltung ein angemessener Spielraum ermöglicht, ohne dass negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu befürchten sind.

**Beschlussvorschlag 2.1:**

Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen und die zulässige Dachneigung für das Sondergebiet auf 0-20° festzusetzen.

- b) In der Gestaltungssatzung wird unter Punkt 5 (Dachaufbauten) die Verwendung von Dachflächenfenster auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefläche als unzulässig ausgewiesen. Auch diesem Punkt widersprechen wir, um Räumen unter Dachflächen ohne zusätzliche Gaubenbauten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten zu geben. Eine Beeinträchtigung des Gestaltungsbildes seitens der Promenade sehen wir als nicht gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken werden geteilt. Der Festsetzung, dass Dacheinschnitte, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig sind, wird der Zusatz hinzugefügt, dass Dachflächenfenster auf Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  sowie Dachflächenfenster, die zur „Cronestraße“ ausgerichtet sind, von dieser Regelung ausgenommen sind. Durch diesen Zusatz wird sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse ermöglicht wird. Negative Auswirkungen auf das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft der Promenade ergeben sich durch diese Festsetzung nicht.

**Beschlussvorschlag 2.2:**

Die Bedenken werden geteilt. Es wird beschlossen, Dachflächenfenster auf Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  zuzulassen.

- c) In der Gestaltungssatzung zu o. g. Bebauungsplan ist unter Punkt 9 die Regelung für Antennenanlagen definiert. Den Regelungen, dass Antennen und Satellitenempfängern lediglich auf den öffentlichen Straßen und Plätzen abgewandten Seiten des Gebäudes erstellt werden können und je Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig ist, können wir nicht zustimmen. Antennenanlagen / Richtfunkstrecken etc. für medizinische Einrichtungen, wie wir eines darstellen, sind entsprechend den technischen Notwendigkeiten und Positionen zu errichten. Eine grundsätzliche Festlegung im Sinne des vorgenannten Punktes ist daher unangemessen. Vorgenannter Aspekt zum Thema Antennenanlagen gilt letztendlich auch für den zuvor genannten allgemeinen Wohnbereich 2 am Südring.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken bezüglich der Regelungen für Antennenanlagen werden zurückgewiesen. Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und des Erscheinungsbildes der Gebäude durch Antennenanlagen zu vermeiden, sind diese so anzuordnen, dass sie von der Promenade aus nicht wahrnehmbar sind. Diese Gestaltungsfestsetzung entspricht der Festsetzung der „Gestaltungsfibel und -satzung Innenstadt Coesfeld“ (2019).



Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Coesfeld zulässig. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu befürchten.

Die o.g. Ausnahmeregelungen gelten für alle Eckhäuser im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2. Einschränkung der baulichen Möglichkeiten, die lediglich das Grundstück „Südwall 6“ betreffen, sind vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig.

Im Bebauungsplan Nr. 121/2.2 wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen zudem sichergestellt, dass das Erscheinungsbild der Promenade nicht durch für das Gebiet unverträgliche Gebäudeformen gestört wird (siehe hierzu Beschlussvorlage 299/2019, Sachverhalt G).

**Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, der Anregung bei einem künftigen Bauvorhaben auf dem Grundstück „Südwall 6“ ( [REDACTED] ) die Firstrichtung West-Ost mit einem Satteldach (Dachneigung 40 - 55 Grad) beizubehalten, nicht zu folgen.

**Anlagen:**

- 1 Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ einschließlich Begründung
- 2 Stellungnahmen zur Gestaltungssatzung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2
- 3 Stellungnahmen zur Gestaltungssatzung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2
- 4 Stellungnahmen zur Gestaltungssatzung im Rahmen im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 gem. § 3 (2) BauGB
- 5 Stellungnahmen zur Gestaltungssatzung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 (geschwärzte Fassung von Anlage 2, öffentlich)
- 6 Stellungnahmen zur Gestaltungssatzung im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 gem. § 3 (2) BauGB (geschwärzte Fassung von Anlage 4, öffentlich)