

**Gestaltungssatzung für den
Bebauungsplan Nr. 121/1
„Coesfelder Promenade“**

Entwurf

Stadt Coesfeld

Vorwort	3	Inhaltsverzeichnis
Die Gestaltungssatzung	5	
§ 1 Örtlicher Geltungsbereich	5	
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	5	
§ 3 Stellung der Gebäude	5	
§ 4 Außenwandflächen	6	
§ 5 Balkone	7	
§ 6 Dachform / Dachneigung	7	
§ 7 Dachaufbauten	8	
§ 8 Dacheindeckung	8	
§ 9 Garagen und Stellplätze	9	
§ 10 Vorgärten und Einfriedigung	9	
§ 11 Antennenanlagen	10	
§ 12 Abfall- / Wertstoffbehälter	11	
§ 12 Abweichungen	11	

Vorwort

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 hat die Stadt Coesfeld im Jahr 2008 Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden sowohl für den öffentlichen Raum als auch für die angrenzenden privaten Grundstücke beschlossen*.

Zur Umsetzung der Leitlinien werden für die Promenade nunmehr schrittweise Bebauungspläne aufgestellt, um für die einzelnen Bereiche der Promenade die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren. Als erster Schritt wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ für den Bereich Basteiwall und Marienwall beschlossen.

Dieser Bebauungsplan trifft auf der Grundlage der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch in den Wesentlichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Wie die Untersuchung zu den Leitlinien für die künftige Entwicklung der Promenaden aufgezeigt hat, wird der öffentliche Raum der Promenaden entscheidend durch die Gestaltung der angrenzenden Grundstücke und der dort realisierten baulichen Anlagen geprägt.

Insbesondere die fortschreitende bauliche Umstrukturierung und Verdichtung auf den Grundstücken entlang der Promenade macht es daher erforderlich, Regelungen zur Gestaltung sowohl der baulichen Anlagen als auch der zur Promenade orientierten Freiflächen der Grundstücke zu treffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/1 unterliegt derzeit den Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt, die auf Basis einer detaillierten Analyse der Bebauung in der Innenstadt differenzierten Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen trifft. Mit ihren auf den Stadtkern ausgerichteten Gestaltungsfestsetzungen wird diese Gestaltungssatzung der besonderen Situation im Umfeld der Promenade insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Freiflächen nicht gerecht.

Um das Erscheinungsbild der Promenaden im Sinne der Leitlinien für

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

die Entwicklung der Promenade zu sichern und weiterzuentwickeln, soll daher eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden, die die Gestaltungssatzung Innenstadt für den Bereich der Promenade ersetzt.

Um den im Verlauf der Promenade bestehenden unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen angemessen Rechnung zu tragen, wird die Gestaltungssatzung jeweils für die einzelnen Teilschnitte der im Bereich der Promenade aufzustellenden Bebauungspläne angepasst. Die vorliegende Gestaltungssatzung bezieht sich daher auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/1.

Im Sinne einer kontinuierlichen Fortentwicklung des bestehenden Satzungsrechtes werden die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt soweit als möglich in die vorliegende Gestaltungssatzung integriert.

Die Stadt Coesfeld besitzt einen Gestaltungsbeirat, der als unabhängiges Sachverständigengremium, den Bürgermeister, den Stadtrat sowie die Fachverwaltung der Stadt Coesfeld berät. Die stimmberechtigten Mitglieder des Gestaltungsbeirats sind Experten aus den Fachgebieten der Architektur, des Städtebaus, der Landschafts- und Freiraumplanung sowie des Denkmalschutzes.

Er beurteilt Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung sowie Vorhaben im Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungssatzung. Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf architektonische Qualität und Maßstäblichkeit, stadträumliche Einbindung und Belange des Denkmalschutzes.

Um Verzögerungen in Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, sollten Vorhabenträger ihr Vorhaben im Stadium des Vorentwurfs bzw. der Bauvoranfrage dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorlegen.

Die Gestaltungssatzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) die Gestaltungssatzung in der nachfolgend aufgeführten Fassung beschlossen.

Der Satzungstext ist in **Fettdruck** hervorgehoben.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/1 „Coesfelder Promenaden“.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, die gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig sind und auch für die lt. § 65 BauO NW genehmigungsfreien Vorhaben, wie z. B. Fassadenanstrich, Neuauftrag von Putz und Verfugung.

§ 3 Stellung der Gebäude

Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/1 „Coesfelder Promenaden“ festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Nebenfirstrichtungen sind in der Höhe mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen.

Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Firstrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung

Die festgesetzten Firstrichtungen berücksichtigen den im Bereich Basteiwall und Marienwall vorhandenen Gebäudebestand. Ziel ist es, entsprechend der in diesem Teil der Promenade in Teilen noch vorhandenen historischen Bebauungsstruktur eine möglichst einheitliche Ausrichtung der Gebäude zu sichern.

Dort, wo sich aus dem Bestand keine einheitliche Firstrichtung ableiten lässt, sind trauf- und giebelständige Gebäude zulässig.

Da bei Eckgrundstücken besondere Anforderungen an die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu stellen sind, können hier im Einzelfall Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Baukörper insgesamt – in der Summe seiner Gestaltungsmerkmale – in das städtebauliche Bild entlang der Promenade einfügt.

§ 4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als rot- bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder als weißer Putzbau auszuführen.

Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).

Erläuterung

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend bebaut sind orientieren sich die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Außenwandmaterialien an den verwendeten Materialien. Materialien mit glänzenden Oberflächen werden ausgeschlossen, da diese im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind und dem historisch gewachsenen Bild der Bebauung nicht entsprechen.

Um für die Fassadengestaltung die Möglichkeit der Akzentuierung einzelner architektonischer Elemente zu eröffnen, wird festgesetzt, dass für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (bezogen jeweils auf die einzelne Gebäudeseite) auch andere Materialien verwendet werden dürfen.

Damit sichern die Festsetzungen eine homogene Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung, die ausreichenden Gestaltungsspielraum für die individuelle Gestaltung der Gebäude bietet.

§ 5 Balkone

Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.

Erläuterung

Aufgrund der bisher im Rahmen der Gestaltungssatzung Innenstadt geltenden Vorschriften und der Bestandssituation werden Balkone an den direkt zum öffentlichen Straßenraum orientierten Fassaden ausgeschlossen.

§ 6 Dachform / Dachneigung

Dächer sind als geneigte Dächer (Satteldächer , Walmdächer) mit einer Neigung zwischen 40 - 50° auszubilden.

Zu der dem Basteiwall / Marienwall abgewandten Seite sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet für untergeordnete Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig.

Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

Erläuterung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung wird entsprechend den historischen Vorbildern mit 40 – 50° festgesetzt. Abweichend von diesen Festsetzungen errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

Um eine ausreichende Flexibilität für die Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen, wird für die westlich des Basteiwalls / Marienwalls gelegenen Grundstücke festgesetzt, dass für untergeordnete Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig sind. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch abweichende Dachformen auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten ist dadurch nicht zu erwarten.

Ebenso wird eine Ausnahme für die Bebauung von Eckgrundstücken definiert. Voraussetzung hierfür ist, wie oben bereits dargestellt, dass

sich der Baukörper insgesamt – in der Summe seiner Gestaltungsmerkmale – in das städtebauliche Bild entlang der Promenade einfügt.

§ 7 Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 40 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Dacheinschnitte, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

Erläuterung

Mit der Festsetzung der erforderlichen Abstände von Dachaufbauten und- einschnitten zu First und Gebäudekante wird sichergestellt, dass diese Elemente in ihrer Wirkung die Dachfläche nicht dominieren.

Durch den Ausschluss von Dacheinschnitten, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite soll zum öffentlichen Straßenraum eine homogene Dachlandschaft gesichert werden.

Diese Regelung entspricht den bisher im Rahmen der Gestaltungssatzung Innenstadt geltenden Vorschriften.

§ 8 Dacheindeckung

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

Erläuterung

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

geltenden Vorschriften.

§ 9 Garagen und Stellplätze

Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports sind die gleichen Materialien wie für den Hauptbaukörper oder Holz (naturbelassen oder weiß) zu verwenden.

Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen.

Sofern Garagen/Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen zu begrünen.

Erläuterung

Um auf den einzelnen Grundstücke eine homogene Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, sind Garagen und Carports, sofern diese nicht mit Holz gestaltet werden, in ihren Außenwandmaterialien an die Hauptbaukörper anzupassen.

Für den Fall, dass Garagen und Carports nicht mit einem Flachdach errichtet werden, sind im Sinne einer homogenen Gestaltung auch die Dachneigung und die für die Dacheindeckung verwendeten Materialien an den Hauptbaukörper anzupassen.

Um den durchgrüntem Charakter der rückwärtigen Gartenzonen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) zu sichern, sind die Dachflächen von Garagen oder Carports, falls diese im rückwärtigen Bereich des Grundstücks errichtet werden, zu begrünen.

§ 10 Vorgärten und Einfriedigung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,85 m einzugrünen. Grundstückszufahrten /- zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. Mauern sind

nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung hinter den Hecken zulässig

Abweichend davon kann in den mit WA 2/3/4 gekennzeichneten Gebieten sowie für die mit ihren rückwärtigen Gartenzonen an die Seminarstraße, Rulandweg, Neutorstraße und Teichweg angrenzenden Grundstücke eine Einfriedung mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eibe	-	Taxus baccata

Erläuterung

Wesentliches Gestaltmerkmal der Promenaden ist die offene Gestaltung der Vorgartenbereich zur Promenade. Um diese Gestaltung langfristig zu sichern und die Vorgartenbereiche von baulichen Nutzungen freizuhalten, sind die Vorgartenbereiche mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten und zu pflegen.

Die Einfriedung der Grundstücke zur Promenade soll durch Hecken erfolgen, deren Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 0,85 m begrenzt wird, um die Einsehbarkeit der Promenade für ausfahrende PKW sicherzustellen. Entsprechend dem historischen Vorbild wird die Eingrünung mit Buchenhecken festgesetzt. Darüber hinaus können auch Hecken aus Feldahorn und Eibe (als immergrüne Hecke) Verwendung finden.

Für die am Basteiring/Marienring gelegenen Grundstücke, die sich mit ihren rückwärtigen Gartenzonen zum Basteiwall und Marienwall orientieren wird die Höhe der Einfriedung auf max. 2,00 m begrenzt, um hier die Möglichkeit zu geben, einen Freibereich mit privatem Charakter der Einsichtnahme von der Promenade zu entziehen.

Gleiches gilt für die Eckgrundstücke an der Seminarstraße, Rulandweg und der Neutorstraße, die mit ihren rückwärtigen Gartenzonen an den öffentlichen Straßenraum grenzen. Für den Teichweg wird ebenfalls die Möglichkeit einer Abweichung definiert, da hier die künftige Grundstücksaufteilung wesentlich flexibler ist und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zulässt, die ggf. das Erfordernis einer höheren Einfriedung hervorrufen.

§ 11 Antennenanlagen

Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht gesehen werden können. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn ein geordneter Empfang andernfalls nicht sichergestellt werden kann. In diesem Fall ist die Anzahl der Anlagen auf eine Anlage je Gebäude beschränkt.

Erläuterung

Entsprechend den bisher im Rahmen der Gestaltungssatzung Innenstadt geltenden Vorschriften wird die Anbringung von Satellitenanlagen und Antennen, die das Erscheinungsbild der Gebäude beeinträchtigen können eingeschränkt.

§ 12 Abfall- / Wertstoffbehälter

Standorte für Abfall- / Wertstoffsammelbehälter sind sofern vom Basteiwall / Marienwall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzenart aus der o.g. Pflanzliste (siehe § 10) zu versehen.

Erläuterung

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch Standorte von Abfall- / Wertstoffsammelbehälter zu vermeiden, sind diese entsprechend der Einfriedung der Grundstücke einzugrünen, sofern sie von der Promenade aus wahrnehmbar sind.

§ 12 Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung – sofern diese im Satzungstext nicht ausdrücklich vorgesehen sind – dürfen nur gestattet werden, wenn

- a) **Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, oder**
- b) **die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht**

beeinträchtigt.

Coesfeld, im Juni 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld