

Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Sonntag, 9. August 2020 16:03

Gorschlüter, Sophia

Bauliche Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg,
Einladung zur Infoveranstaltung

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

vielen Dank für Ihre Einladung zur Informationsveranstaltung über die baulichen Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg.

Ich bin am Termin am 13.8. von 18-19.30h leider verhindert.

Da Sie an dem Termin ein Meinungsbild erfragen möchten, teile ich Ihnen hiermit mit, dass ich für die Erhaltung der Grün-/Gartenflächen in unserem Wohngebiet plädiere (keine dichte Bebauung und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Kinderspielstraßengebiet, sondern Erhaltung der Pflanzenvielfalt/ der Lebensräume für Kleinsttiere/ der Bestäubermöglichkeiten für Obstbäume/ der guten Luftqualität etc.) und bei dem Wunsch nach Bauland individuelle Einzelfallentscheidungen befürworte.

Mit freundlichen Grüßen,

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 1. September 2020 11:53
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Aw: AW: Bauliche Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg, Einladung zur Infoveranstaltung

Guten Morgen Frau Gorschlüter,

die Variante B finde ich auf jeden Fall besser als die Variante A. Doch auch bei der Variante B kommt es zu sehr negativen Erscheinungen wie beispielsweise dem erhöhten Verkehrsaufkommen im Kinderspielstraßengebiet (sowohl in der Erschließungsphase als auch in den Bauphasen als auch mit den späteren neuen Häusern). Daher plädiere ich für die Erhaltung von Grün-/Gartenflächen in unserem Wohngebiet.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 01. September 2020 um 10:05 Uhr
Von: "Gorschlüter, Sophia" <Sophia.Gorschluter@coesfeld.de>
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Bauliche Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg, Einladung zur Infoveranstaltung

Guten Morgen [REDACTED]

verstehe ich das richtig, dass Sie gegen die Variante B (gemeinsame Stichstraßen in den rückwärtigen Grundstücksteil) nichts einzuwenden haben? Hierfür müsste allerdings der Bebauungsplan geändert werden. Einzelfallentscheidungen können auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 13 nicht getroffen werden. Bauvorhaben im rückwärtigen Teil sind nicht zulässig. Um Ihren Nachbarn den Hausbau im Garten zu ermöglichen, müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Im Änderungsverfahren könnte festgelegt werden für welche Grundstücke (z.B. Bereiche) mithilfe welcher Erschließungsvariante zusätzliche Baumöglichkeiten eingeräumt werden. Selbst wenn nach Satzungsbeschluss die Möglichkeit besteht, im Garten zu bauen, bedeutet dies nicht, dass alle Nachbarn in Kürze von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sophia Gorschlüter

M. Sc. Humangeographie

DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr

Fachteam Bauleitplanung

Markt 8

48653 Coesfeld

Tel.: +49 (0) 2541 939-1306

Fax: +49 (0) 2541 939-7508

E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de

Internet: www.coesfeld.de

COESFELD – Die ZukunftsSTADT im Münsterland



Von: [REDACTED]

Gesendet: Sonntag, 30. August 2020 10:55

An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>

Betreff: Bauliche Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg, Einladung zur Infoveranstaltung

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

am 9.8.2020 hatte ich Ihnen bereits per e-mail meine Meinung zum Verfahren rund um die baulichen Potentiale im Bereich Waterfohr etc. mitgeteilt.

Im Brief vom 27.8. baten Sie um eine neue Stellungnahme. Nach wie vor plädiere ich für die Erhaltung der Grün-/Gartenflächen in unserem Wohngebiet (keine dichte Bebauung und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Kinderspielstraßengebiet, sondern Erhaltung der Pflanzenvielfalt/ der Lebensräume für Kleinsttiere/ der Bestäubermöglichkeiten für Obstbäume/ der guten Luftqualität etc.) und befürworte bei dem Wunsch nach Bauland nur individuelle Einzelfallentscheidungen, die nicht alle Anwohner betreffen.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt der e-Mail. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted Signature]

Stadt Coesfeld

Sophia Gorschlüter

FB 60, Planung, Bauordnung und Verkehr

Markt 8

48653 Coesfeld



Dienstag, 11. August 2020

**Mögliche Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Waterfohr – Prüllageweg - Grüner Weg,
Aktenzeichen 60.01.02.01.013a**

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

Ich bin Eigentümer des zwischen Waterfohr und Prüllageweg gelegenen Grundstückes mit der

Da dieses Grundstück aufgrund des derzeit gültigen Bebauungsplanes nicht bebaubar ist, habe ich dementsprechend ein sehr großes Interesse an der Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes. Dieses möchte ich mit diesem Schreiben zum Ausdruck bringen.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit zur Verfügung. Sollte ich noch in irgendeiner Form zu dem Verfahren beitragen können lassen Sie es mich bitte wissen.

Mit freundlichem Gruß

[Redacted signature and address block]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 15. September 2020 16:40
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Aktenzeichen 60.01.02.01.013a, Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg, [REDACTED]
Anlagen: 20200731_StadtCoesfeld_Brief.doc

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

Ich bin Eigentümer des zwischen Waterfohr und Prüllageweg gelegenen Grundstückes mit der [REDACTED].

Da dieses Grundstück aufgrund des derzeit gültigen Bebauungsplanes zwar erschlossen aber nicht bebaubar ist, habe ich dementsprechend ein sehr großes Interesse an der Anpassung des derzeitigen B-Planes. Dieses möchte ich mit diesem Schreiben zum Ausdruck bringen. Eine ähnliche Stellungnahme in Briefform habe ich Ihnen bereits übersandt - siehe auch Anhang.

Vielleicht darf ich meine Stellungnahme hier noch um eine Anmerkung erweitern. Sollte sich keine Mehrheit zur Anpassung des B-planes über alle drei Bereiche finden wäre es meiner Meinung nach sinnvoll eine entsprechende Änderung wenigstens in den Bereichen 2 und 3 zu ermöglichen. In diesen Bereichen ist eine zusätzliche Bebauung ohne große Komplikationen möglich und sollte nicht durch die komplizierte Lage in Bereich 1 behindert werden.

Sollte ich noch in irgendeiner Form zu dem
Verfahren beitragen können lassen Sie es mich
bitte wissen.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

}°]]-----|-----[[°{

}°]]-----|-----[[°{

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 26. August 2020 20:47
An: Gorschlüter, Sophia
Cc: [REDACTED]
Betreff: Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg (hier Bereich 3)

Hallo Frau Gorschlüter,

wir, [REDACTED] stimmen der Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich 3 zu.
Für den Bereich 2 sehen wir ebenfalls keine Bedanken.
Für den Bereich 1 enthalten wir uns.

Freundliche Grüße,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 29. August 2020 15:25
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Stellungnahme Nachverdichtung Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

bezugnehmend auf Ihre Schreiben vom 27.08.2020 teile ich Ihnen mit, dass ich mit einer Nachverdichtung im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

nicht einverstanden

bin. Für eine kurze Empfangsbestätigung bedanke ich mich im Voraus!

Gerne dürfen Sie mir zukünftige Benachrichtigungen per email an meine o. g. Email-Adresse senden.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Virenfrei. www.avast.com

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 29. August 2020 16:45
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Stellungsname waterfohr, prüllageweg, grunerweg

Hallo Frau Gorschlüter,

Ich und meine Frau sind für eine status quo.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 30. August 2020 11:13
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Stellungnahme zur Nachverdichtung in dem Bereich Grüner Weg, Prüllageweg und Waterfohr

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.8.2020, - an der Informationsveranstaltung zu diesem Thema hatte ich teilgenommen.

Gemäß der Erklärung zählen wir in unserer Wohnlage Grüner Weg [REDACTED] Bereich, in dem die Anlieger von der Planung betroffen sind, - allerdings nicht für die Bereiche in denen zusätzliche Baumöglichkeiten bestehen. Demententsprechend sind wir lt. Erklärung nicht von eventuellen Kosten eventueller Maßnahmen betroffen.

Meine Stellungnahme zum Thema:

Einem Straßenneubau zur Verlängerung Grüner Weg, damit hinterbaute Grundstücke über diese neue Straße erreichbar ist, würden wir nicht zustimmen. (Ich glaube das war die Variante 1, - die von der Stadt in der Infoveranstaltung immer wieder zur Sprache gebracht wurde, - dieser Variante konnte sich aber nach meinem Empfinden niemand anschließen) Die Spielstraße Grüner Weg ist bereits aktuell von sehr viel Verkehr betroffen, eine Verlängerung der Straße würde das Verkehrsaufkommen nochmals immens steigern. Das macht keinen Sinn.

Sofern jemand auf seinem Grundstück (Grüner Weg / Prüllage) eine Hinterbauung umsetzen möchte, so soll jeder für sich die Zufahrt über sein eigenes Grundstück bis zur Hinterbauung planen. Ich denke, das ist vollkommen o.k., - es wird ja auch auf anderen Grundstücken stadtweit so umgesetzt.

Damit schließe ich mich der Meinung an, wie diese meines Erachtens auch auf der Informationsveranstaltung klar zum Ausdruck gekommen ist. Die einzige Alternative, die ich sehe, ist die, dass (genau wie die Prüllage) man vom Breiter Weg aus die Stichstraße macht, - dann müßte natürlich mit dem Grundstücksbesitzer 514 gesprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Coesfeld

Der Bürgermeister

Fachbereich 60



Gesprächsnotiz



☒ telefonisch

☐ persönlich

Datum

03.09.20

Uhrzeit

14:50

Gesprächspartner

von



Betreff

BP 13a Waterföhr

- Schreiben erhalten

- mündl. Stellungnahme möglich

↳ er und seine Frau sind

für eine Nachverdichtung in

dem Bereich, unabhängig

von städtebaulichen Entwürfen"



Fortsetzung siehe Rückseite

Hdz.:

gor

[REDACTED]
[REDACTED]
Coesfeld, den 04.09.2020

48653 Coesfeld

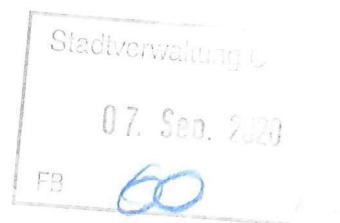
Stadt Coesfeld

Fachbereich 60

z.Hd. Frau Gorschlüter

Postfach 1843

48653 Coesfeld



Betr.: Stellungnahme zur Nachverdichtung Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

wie schon vorab per e mail mitgeteilt, wünschen wir keine Nachverdichtung in den genannten Bereichen 2 und 3.

Zu dem Bereich 1 enthalten wir uns, weil wir davon nicht betroffen sein werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Vorstellung der Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Bereich 1

Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am
Mittwoch, 12. August 2020

Kommentierte Fassung

06.09.2020

Anlass: Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr
Ort: Pädagogisches Zentrum, Holtwicker Str. 4, 48653 Coesfeld
Zeit: 12. August 2020, 18:00 Uhr bis 20:25 Uhr
Teilnehmer: Herr Backes, Stadt Coesfeld, Stadtbaurat
Herr Schmitz, Stadt Coesfeld, FBL 60 Planung, Bauordnung, Verkehr
Frau Gorschlüter, Stadt Coesfeld, FB 60 Planung, Bauordnung, Verkehr
Frau Twelfs, Stadt Coesfeld, Auszubildende
40 Bürgerinnen und Bürger (siehe Anlage 2)

Eröffnung und Begrüßung

Herr Thomas Backes, Stadt Coesfeld, eröffnet die Versammlung und begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger. Ziel der Veranstaltung ist es, von Seiten der Stadt über das Wohnbaupotential in dem Bereich zu berichten und im Nachgang an diesen Abend den Austausch/die Diskussion der Nachbarn untereinander bezüglich der Zukunft ihres Wohngebietes anzuregen. Die Stadt wird keine Planung gegen den Willen der Bürger voranbringen, der Großteil der Grundstückseigentümer müsse eine Änderung des Bebauungsplanes befürworten. Ihnen wird ein hoher Grad an Mitspracherecht eingeräumt. Sollte die Mehrheit keine Änderung des Bebauungsplanes wünschen, wäre die wahrscheinliche Konsequenz, dass der geltende alte Bebauungsplan weiter gilt. Unruhen und Streit unter den Nachbarn sollen vermieden werden. Herr Backes übergibt das Wort an Herrn Schmitz.

Herr Ludger Schmitz, Stadt Coesfeld, erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung und informiert über die aktuellen Vorgaben für Bürgerversammlungen aufgrund der Corona-Pandemie. Aufgrund der besonderen Rückverfolgbarkeit (Name, Adresse, Sitzplatz) der Besucher muss kein Abstand von 1,5 m eingehalten werden.

Planinhalte

Herr Schmitz weist auf den Planungsanlass hin. In den letzten Jahren stellten mehrere Grundstückseigentümer (Bereich 1) Anträge oder Anfragen bei der Stadt Coesfeld, da ihre Kinder oder sie selbst gerne im rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke bauen möchten. Gemäß dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 13 „Waterfohr“ sind die Vorhaben nicht zulässig. Zudem ist das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt, was heutzutage nicht mehr dem tatsächlichen Charakter des Gebietes entspricht. Mit dem „Baulandbeschluss“ im Jahr 2006 hat der Rat der Stadt Coesfeld das Ziel der Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren als ein Weg zur Befriedigung der Baulandnachfrage aufgestellt. Eine Nachverdichtung ist somit auch politisches Ziel. Anhand einer Präsentation werden die Lage des Gebietes, das Wohnbaupotential und das weitere Vorgehen vorgestellt. Hierbei geht Herr Schmitz im Wesentlichen auf folgende Aspekte ein:

- Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde im Jahr 1968 rechtskräftig. Ziel der Bebauung waren damals Siedlungshäuser mit großen Nutzgärten. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels und eines Generationenwandel entspricht die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet nicht mehr dem aktuellen Stand, Nutzgärten sind kaum noch vorzufinden.
- Die Kanäle in dem Plangebiet sind gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan lediglich für eine geringere Bebauung der Grundstücke ausgelegt. Dies bringt Probleme bei einer Nachverdichtung mit sich. Derzeit liegt nur eine erste Einschätzung des Abwasserwerkes vor. Restriktionen im Bereich 1 sind der recht hohe Grundwasserstand in dem Bereich und die potente Überflutungsgefahr. In den Bereichen 2 und 3 schätzt das Abwasserwerk die Versickerungssituation nach einer ersten Einschätzung als unproblematisch ein. Sobald sich die Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung entschlossen haben, werden detaillierte Berechnungen in Auftrag gegeben. Eine Bebauung könnte z.B. mit Rigolen ermöglicht werden. Diese sind auch im Baugebiet Sommerkamp vorzufinden. Dabei handelt es sich um unterirdische Pufferspeicher, um eingeleitetes Regenwasser aufzunehmen und zu versickern oder gedrosselt in das Kanalnetz abzuleiten. Rigolen zeichnen sich durch eine gute Rückhaltungswirkung aus.
- Bei einer Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet ist eine Kleintierhaltung nicht mehr zulässig (z.B. Hühner, Schafe). Solange es aber keine Beschwerden der Anwohner gibt, greift die Stadt nicht ein.
- Wenn der Bebauungsplan geändert werden soll, gelten die neuen Festsetzungen die nächsten Jahre. Die vorgegebene Entwicklung sollte dann auch kommen, zumindest

Kommentiert [HM1]: Entwurf A:

Die Stadt muss gewährleisten, dass Überflutungen w. ein Anstieg des Grundwasserspiegels (auch wenn temporär) nicht auftreten werden.

Das Engineering zur Berechnung der Kanalisationsauslegung ist zur Begutachtung dritter offenzulegen. Schäden aufgrund mangelhafter Auslegung der Abwasserkanalisation werden durch die Stadt abgegolten. Die Beweislast obliegt der Stadt.

in einer gewissen GröÙenzahl. Die Stadt plädiert dafür, dass die hintere Bebauung kleiner wird als die vorderen Häuser. Während im vorderen Teil nach wie vor zwei Wohneinheiten zulässig sind, soll im rückwärtigen Bereich nur eine Wohneinheit vorgesehen sein. Bauplanungsrechtlich nicht geregelt werden kann, ob die Neubauten selbstgenutzt oder vermietet werden.

- Mit der Konzeption einer möglichen Nachverdichtung wurde das Architekturbüro Thume beauftragt. Sie haben zwei Möglichkeiten aufgezeigt: der städtebauliche Entwurf A sieht eine neue Erschließungsstraße über den bereits angelegten Straßenansatz am Grünen Weg vor. Im hinteren Bereich der Straße wird eine Wendeanlage angelegt, die das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht. Bei dem städtebaulichen Entwurf B werden immer gebündelt zwei bis drei rückwärtige Grundstücke über Stichstraßen vom Grünen Weg bzw. dem Prüllageweg erschlossen. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Präsentation ausgiebig ausgeführt wurden. Variante A ist die städtebaulich sinnvollere Lösung. Falls die Anlieger sich aber für Variante B aussprechen sollten, würde dieses Modell umgesetzt.
- Zum Schluss der Präsentation wurden die einzelnen Schritte des Verfahrens erläutert.

Fragerunde

Nach den Ausführungen dankt Herr Schmitz dem Plenum für die Aufmerksamkeit und gibt den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Bedenken oder Anregungen zu äußern. Diese Fragen wurden den nachfolgenden Schwerpunktthemen zugeordnet:

- Niederschlagswasser / Versickerungsproblem
Ein Bürger fragt, ob die nicht ausreichenden Kapazitäten in den Kanälen nicht über passende Zisternen auf den neubebauten Grundstücken gelöst werden können. Die Zisterne würde im Falle von Starkregen das Niederschlagswasser aufnehmen und nach ein paar Stunden, wenn der Kanal wieder freie Kapazitäten habe, ablassen.

Herr Schmitz erläutert, dass die Möglichkeit der privaten Wasserrückhaltung prinzipiell möglich sei. Sie müsste als Bedingung einer Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt und in jeder Baugenehmigung aufgenommen werden.

Ein Bürger berichtet, dass sein unterkellertes Haus aus dem Jahre 2003 bereits jetzt feuchte Wände habe. Aufgrund des ziemlich hochstehenden Grundwassers (0,5 – 1 Meter) und der nicht versickerungsfähigen Böden „stehe das Haus im Wasser“. Dies würde sich im Falle einer weiteren Versiegelung noch verstärken.

Herr Backes merkt an, dass die Kanäle zum Zeitpunkt der Erschließung fachgerecht gemäß den damaligen Vorgaben im Bebauungsplan lediglich für eine geringe Bebauung der Grundstücke ausgelegt seien. Dies bringe Problem bei einer Nachverdichtung mit sich. Derzeit liege nur eine erste Einschätzung des Abwasserwerkes vor. Sobald sich die Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung entschlossen haben, werden genaue Berechnungen erfolgen. Er habe Verständnis dafür, dass manche Eigentümer bereits gerne zum jetzigen Zeitpunkt ein Gutachten wünschen, die Stadt könne aber nicht überall finanziell in Vorleistung gehen. Eventuell wünscht die Mehrheit der Eigentümer die Nachverdichtung gar nicht und das Gutachten wäre unnötig in Auftrag gegeben.

Ein Bürger merkt an, dass es früher nie Probleme mit Wasser gegeben habe. Erst sei der Bebauung Nieninghove hätten sie Wasser im Keller, wenn es nur etwas stärker regnen würde.

Kommentiert [HM2]: Es gibt eine dritte Möglichkeit, die unverständlicherweise vom Architekturbüro Thume nicht in Betracht gezogen wurde. Siehe dazu Anhang "Entwurf C".

Kommentiert [HM3]: Wie soll denn das funktionieren? Wurde das so gesagt? Wenn ja, technisch unversierte Äußerung.

Kommentiert [HM4]: Entwurf A:
Sollten die genauen Berechnungen ergeben, dass sich durch die Nachverdichtung erhebliche Probleme für das bestehende Kanalsystem ergeben, bzw. sich dieses Kanalsystem als ungeeignet herausstellt, muss seitens der Stadt dafür Sorge getragen werden, ein geeignetes Kanalsystem, für indirekt betroffene Bestandsanwohner kostenneutral, zu etablieren. Ggf. müsste der Plan der Nachverdichtung erneut geprüft und evtl. sogar wieder verworfen werden.

Ein anderer Bürger berichtet, dass im Frühjahr bei ihm mehrere Monate das Wasser im Garten gestanden habe. Er befürchtet, dass eine rückwärtige Bebauung die Sonne nehme und das Wasser dann noch länger im Garten stehen würde. Er fragt sich, ob der übliche Bauabstand von 3 Metern eingehalten werden müssen oder es die Möglichkeit gebe, diesen auf 6 bis 8 Meter zu erweitern.

Herr Schmitz betont, dass im Falle einer Nachverdichtung aufgrund dieser besonderen Entwässerungssituation das Bauvolumen begrenzt werden müsse, z.B. mittels eines sehr engen Baufeldes, welches festlegt in welchem Bereich des Grundstücks gebaut werden darf. Während in Allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl in der Regel bei 0,4 liegt, würde er sie aufgrund der Wasserproblematik in dem Plangebiet eher zwischen 0,25 und 0,3 festlegen. So könnten verträgliche kleine Einfamilienhäuser gebaut werden.

Ein Bürger fragt sich, wie die Stadt sichergehen wolle, dass im Falle einer Nachverdichtung bei den Bestandsgebäuden doch kein Wasser im Keller stehen würde. Mit Baufertigstellung gebe es keinen Weg mehr zurück.

Herr Backes versichert, dass der Bebauungsplan nur rechtssicher würde, wenn die Probleme durch ein Ingenieurbüro ausgiebig geprüft worden seien. Zudem würden im Rahmen der Offenlage die Träger öffentlicher Belange und Behörden um eine Stellungnahme zu dem Planentwurf gebeten. Bedenken werden anschließend nochmals geprüft. Die derzeitige Situation dürfe sich durch eine zusätzliche Bebauung nicht verschlechtern. Es sei aber andererseits Aufgabe der Eigentümer für einen technisch einwandfreien Zustand des Hauses zu sorgen und das Haus vor Starkregenereignissen zu schützen.

- Kanalanschluss über den Breiten Weg

Es kommt die Frage auf, warum nicht auch die Zuwegung über den Breiten Weg erfolge, wenn dort eh der Kanalanschluss empfohlen wird.

Herr Schmitz antwortet, dass mit den Eigentümern der Flurstücke 514 und 25/11 Kontakt aufgenommen werden müsse, ob der Kanal über die Grundstücke in den Boden gelegt werden könne. Oberhalb der Kanäle dürften dann keine baulichen Anlagen (z.B. Garage) errichten oder Pflanzen mit einer bestimmten Wurzeltiefe angepflanzt werden. Zudem würden Leitungsrechte in den Bebauungsplan eingetragen und eine Dienstbarkeit mit den Stadtwerken müsse vereinbart werden. Als der Bebauungsplan Nr. 20 „An der Waterfohr“ aufgestellt wurde, sei die Anbindung an die Waterfohr für eine Nachverdichtung angedacht gewesen, daher auch der Straßenansatz im Süden des Plangebietes.

- Prüfung der Anbaumöglichkeiten als Alternative zur Nachverdichtung

Ein Bürger regt als Alternative zur Nachverdichtung an, dass die bauwilligen Grundstückseigentümer prüfen, ob sie noch ausbauen können.

Herr Schmitz weist darauf hin, dass die vorliegenden Anträge in Richtung ergänzender Einzelhausbebauung und nicht Anbauten gingen.

- Städtebaulicher Entwurf A

Ein Bürger merkt an, dass Entwurf A mitunter zwar das städtebaulich sinnvollere Konzept sei, er aber für die Nichtbauwilligen nur Nachteile mit sich bringen würde. Wer nicht im rückwärtigen Teil bauen möchte, hätte in dem Fall A dennoch einen Betrag zu

Kommentiert [HM5]: Schön gesagt (m.E. eine nur der Beruhigung dienende Phrase).

Wie wird "Verschlechterung" definiert?

Wird seitens der Stadt die "derzeitige Situation" protokolliert (Aufnahme des Ist-Zustandes)?

Was erwägt die Stadt zu unternehmen, wenn durch die zusätzliche Bebauung eine Verschlechterung eintreten sollte?

Wer zeichnet sich dann verantwortlich?

Welche Maßnahmen greifen dann?

Wer übernimmt anfallende Kosten, die zur Abwendung der entstanden Verschlechterung anfallen?

Garantiezusage seitens der Stadt erforderlich!

Kommentiert [HM6]: Nein. Unser Haus ist zurzeit in solch einem technischen Zustand, der den in den letzten Jahren aufgetretenen Starkregenereignissen durchaus gewachsen ist. Somit ist der Status quo als durchaus gut einzustufen. Die ggf. größere Belastung durch erhöhten Wasserzufluss aufgrund der Nachverdichtung ist für uns nicht berechen- bzw. absehbar.

Sollte ein neuer Bebauungsplan rechtskräftig werden und durch die somit entstehende Nachverdichtung auf Schäden an unserem Gebäude durch erhöhten Oberflächenwasserzufluss entstehen, die mitunter durch eine mangelhaft ausgeführtes/berechnetes Kanalisationsengineering zurückzuführen sind, werden zur Beseitigung der Schäden alle daraus resultierenden Kosten von der Stadt getragen. Die Beweislast obliegt der Stadt.

der Erschließungsstraße zu zahlen. Einige Grundstückseigentümer interessieren sich für die Höhe der Kosten, die bei einem Bau der Straße auf sie zukommen.

Herr Schmitz verweist darauf, dass die Eigentümer nur in Vorleistung gehen müssten, wenn sie die Kosten nicht zeitnah direkt dem Käufer auftragen können.

Herr Backes erläutert, dass heutzutage für die Erschließungskosten grob 30 bis 50 €/m² zu kalkulieren seien. Für eine 40 Meter lange Zufahrt in den rückwärtigen Bereich wie bei Variante B fallen aber auch Kosten an. Würde man die jetzige Zufahrt zur Garage nutzen, könnte in Zukunft dort auch nicht mehr geparkt werden. Zudem müsse man die positive Entwicklung des Grundstücks bedenken, der Wert steige. Die Grundsteuer B müsse sonst auch entrichtet werden.

Ein anderer Bürger verweist darauf, dass zwar Kosten auf die Eigentümer zukommen, aber auch der Wert des Grundstücks steige. Er appelliert daran, dass auch die alte Generation an die Zukunft denken solle. Man sollte als Eigentümer die Chancen für das Gebiet nutzen.

Der vorherige Bürger ergreift wieder das Wort. Die Erschließungskosten würden vermutlich zwischen 16.000 und 20.000 Euro liegen. Die Straße sei schon älter, eventuell sei im Zuge der Kanalbauarbeiten eine neue Oberfläche erforderlich. Er fragt nach einer Garantie, dass die Kosten die Stadt Coesfeld tragen soll.

Herr Backes merkt an, dass die Straße im Jahr 1986 erbaut worden sei. In ein paar Jahren sei sie abgeschrieben. Den Zustand beschreibt er aber als ganz in Ordnung. Eine Garantie, dass keinerlei Kosten im Zuge einer KAG-Umlage auf die Anlieger zukämen, könne er nicht geben, dies sei zu prüfen. Seine Einschätzung lautet, dass aufgrund der Baumaßnahmen keine Umlegung der Kosten auf die Anlieger erfolgen würde.

Ein Grundstückseigentümer merkt an, dass er bei Entwurf A ein „Rondell“ im Garten habe. Durch die Wendeanlage würde sich sein Grundstück am meisten verkleinern.

Herr Schmitz merkt an, das Umlegungsfahren könne man als „Geben und Nehmen“ beschreiben, niemand würde schlechter gestellt. Wer viel Fläche einbringe, würde finanziell entschädigt. Wer selbst keine bzw. nur sehr wenig Fläche einbringt, aber einen Vorteil von der Erschließungsstraße habe, müsse einen höheren finanziellen Beitrag zahlen. Es sei ein Gegenrechnen, alle zahlen den gleichen Quadratmeterpreis. Wenn es so gewollt sei, würden für das Umlegungsverfahren keine Kosten auf die Eigentümer hinzukommen. Das Umlegungsverfahren würde für die Eigentümer kostenneutral erfolgen.

Die Eigentümerin des Flurstücks 749 wirft ein, dass sich im Zuge des Umlegungsverfahrens sowohl bei Variante A als auch B ihr Grundstück um etwa 100 Quadratmeter verkleinern würde. Mit der Größe handele es sich ihrer Meinung nach nicht mehr um ein bebaubares Grundstück. Sie fragt sich zudem, warum die Gartengrundstücke über den südlichen Straßenansatz erschlossen werden sollen.

Herr Backes betont, dass es Aufgabe des Umlegungsverfahrens sei eigenständige, bebaubare Grundstücke zu schaffen. Die Umlegung müsse das regeln. Ein Grundstück von weniger als 400 Quadratmetern sei zu klein für ein Einfamilienhaus. Im Zuge des Umlegungsverfahrens würde die Grundstücksgrenze in westliche Richtung verschoben. Das Flurstück 750 würde verkleinert, die Eigentümer finanziell entschädigt. Diese Problematik sei sicher ein Nachteil der Variante.

Kommentiert [HM7]: Ein Umlegungsverfahren wäre bei Entwurf C hinfällig.

Ein Bürger merkt an, dass es bei dem Umlegungsverfahren sicher Einspruchsmöglichkeiten geben würde. Eventuell würde gegen Bescheide geklagt. Ihn interessiert, um welchen Zeitraum man bei dem Prozess spricht.

Herr Schmitz erläutert, dass zunächst der Bebauungsplan rechtskräftig werden müsste. Der entsprechende Satzungsbeschluss sei in einem ¼ bis 1 Jahr zu erwarten. Erst dann würde mit dem Umlegungsverfahren begonnen. Dann würde vermutlich ein Jahr vergehen, bis die Umlegung bekanntgemacht würde. Insgesamt würden demnach etwa zwei Jahre vergehen.

Herr Backes weist darauf hin, dass ein paar der Umlegung kritisch gegenüberstehende Anlieger mit entscheidenden Grundstücken ein Umlegungsverfahren unmöglich machen würden.

Eine Bürgerin merkt an, dass bei Realisierung des städtebaulichen Entwurfs A alle Fahrzeuge der neuen Bauherren über den Grünen Weg fahren würden. Dies würde mehr Verkehr bedeuten. Hinzu kämen Paketboten, Lieferdienste, Müllfahrzeuge etc. Beim Grünen Weg handele es sich aber um eine Spielstraße, wodurch es zu Gefahrsituationen für Kinder kommen könne.

Herr Schmitz antwortet, dass gemäß der bundesdeutschen Regelung in einer Spielstraße bis zu 300 Autos pro Stunde fahren dürfen. Auch im Falle einer Nachverdichtung würde man den Wert unterschreiten. An der Festlegung als Spielstraße würde sich demzufolge nichts ändern.

- Städtebaulicher Entwurf B

Ein Grundstückseigentümer fragt, wieso sich manche Grundstücke die Erschließung teilen müssten. Die Zufahrt wäre bei ihm bereits heute da, er müsse nur die Garage abreißen.

Herr Schmitz erläutert, dass zu Vermeidung übermäßiger Versiegelung nicht jedes Grundstück im rückwärtigen Bereich einzeln erschlossen werden könne. Pro Zufahrt seien sonst 100 bis 160 Quadratmeter Erschließungsfläche notwendig. Würden Einzelgenehmigungen für Stichstraßen in den rückwärtigen Gartenbereich geschaffen, träten in ein paar Jahren Probleme bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf. Daher solle man mit den Nachbarn sprechen und im Einvernehmen eine gemeinsame Lösung finden. Für die Stichstraßen würden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan eingetragen. Der Vorteil dieser Variante besteht darin, dass je nach Einigung der Nachbarn, die Kosten von dem Bauwilligen getragen werden, die Nachbarn aber einer Bebauung zustimmen. Das Plangebiet könnte sich zudem zur Dauerbaustelle entwickeln, da die rückwärtigen Grundstücke vermutlich sukzessive bebaut würden. Es ständen demnach über einen langen Zeitraum immer mal wieder Tiefbauarbeiten an. Bei fünf Bauwilligen würden aber auch nur so viele Stichstraßen gebaut. Zudem weist er darauf hin, dass in dem Fall Stellplätze wegfallen. Die Zufahrt kann nicht mehr als Parkmöglichkeit genutzt werden, sie muss als Zuwegung für den rückwärtigen Bereich frei bleiben. In Gänze kann das nicht zugelassen werden.

Ein Bürger fragt, ob die Zuwegung über Stichstraßen im Bebauungsplan festgesetzt würde.

Herr Schmitz bejaht dies. Herr Backes betont, dass dies auch erforderlich sei, damit die Nachbarn die Konsequenzen des Bebauungsplans im Vorfeld einschätzen könnten. Im Zuge der Bürgerbeteiligung haben sie noch die Möglichkeit ihre Bedenken zu äußern. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung müssten sich die Nachbarn aber einigen, welche Nachbarn sich zusammentun und wie genau die Stichwege auf ihren Grundstücken verlaufen.

Kommentiert [HM8]: Auch wenn sich eine Spielstraße (Verkehrszeichen 326-40 StVO) bis zu einem Verkehrsaufkommen von 300* Autos/Std. (5 Autos/Min.) definiert, wäre das zu erwartende, erhöhte Verkehrsaufkommen bei dem Entwurf A für uns nicht tragbar. Der Charakter einer Spielstraße wäre aus unserer Sicht nicht mehr gegeben.

Nach dem VG Koblenz ist eine bestimmungsgemäße Nutzung eines verkehrsberuhigten Bereichs jedoch ausgeschlossen, wenn die Verkehrsdichte zu den Hauptverkehrszeiten mehr als 20 Kraftfahrzeuge pro Stunde beträgt (VG Koblenz, Urt. v. 09.05.2011 – [4 K 932/10 KO](#), Rn. 30).

* Die Vorschriften und bisher ergangene Rechtsprechung lassen keine eindeutige Aussage zu, welches Verkehrsaufkommen ein verkehrsberuhigter Bereich trägt. Ob Verkehrsbelastung und verkehrsberuhigter Bereich zusammen passen, muss am Einzelfall geprüft werden.

"bundesdeutsche Regelung"? Bitte Quelle benennen!

Kommentiert [HM9]: Warum ergibt sich hier ein Unterschied zum Entwurf A? Unlogisch, denn auch bzgl. Entwurf A ist nicht davon auszugehen, dass alle Grundstücke gleichzeitig bebaut werden.

Mehrere Besucher merken an, dass es bereits heute Parkprobleme am Prüllageweg geben würde. Die Straße sei sehr schmal gebaut und einige Parkplätze seien bereits durch die Vergrößerung der Baumscheiben weggefallen. Würde die Variante B umgesetzt, würde sich die Problematik nochmals verschärfen. Durch die rückwärtige Bebauung würden mehr Autos in dem Bereich untergebracht werden müssen, aber gleichzeitig würden durch die Stichstraßen Parkmöglichkeiten wegfallen.

Herr Backes betont, dass das beauftragte Architekturbüro in Variante B die objektiv effizienteste Erschließung eingezeichnet hat, d.h. wie kann man mit möglichst wenig Erschließungsfläche möglichst viele Grundstücke erschließen. Zudem seien Nebengebäude berücksichtigt worden, d.h. entsprechend dem Entwurf gibt es keine oder kaum Eingriffe in die Bausubstanz.

Herr Schmitz räumt ein, hinsichtlich Erschließungssystemen offen für neue Vorschläge zu sein. Man müsse aber nachhalten, wie viele Besucherparkplätze wegfallen.

- **Bodenrichtwert**

Ein Bürger fragt, wie sich denn der Bodenrichtwert im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung verändern würde. Nach der Grundsteuerreform 2022 können auch nicht bebaute Grundstücke steuerlich herangezogen werden, sie werden mit einem zusätzlichen Steuersatz berechnet. Ziel dieser Änderung ist es, die Eigentümer zu veranlassen ihre unbebauten Grundstücke auf den Markt zu bringen. Er wünscht sich seitens der Stadt Informationen zur zukünftigen steuerlichen Situation.

Herr Backes verweist auf Steuerberater. Die Stadt sei nicht befugt Steuerauskünfte zu geben. Jede Kommune würde aber selbst über die Umsetzung der Reform entscheiden.

- **Tierhaltung**

Ein Bürger merkt an, dass im Kleinsiedlungsgebiet die Haltung von Hühnern, Tauben etc. erlaubt sei. Würde das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, könnte es Probleme geben. Er sei einer der wenigen, der noch Tiere halte und möchte dies auch weiterhin tun.

Solange es keine Beschwerden von den Nachbarn gebe, sehe sich die Stadt nicht veranlasst im Allgemeinen Wohngebiet gegen eine nicht zulässige Tierhaltung vorzugehen, erläutert Herr Schmitz.

- **Bebauungsplanaufstellung nur für Teilbereich**

Ein Bürger fragt nach, ob es nicht möglich sei den Bebauungsplan lediglich für einen Teilbereich zu ändern, dort wo Anfragen vorliegen bzw. die Eigentümer mit Änderungen einverstanden sind.

Herr Schmitz verweist auf das Ziel einer Gesamtlösung. Man könne nicht alle Jahre wieder Teilbereiche ergänzen. Im Zuge eines Gesamtplans sollen jetzt Baurechte festgelegt werden – oder eben nicht. Wenn sich jetzt gegen eine Nachverdichtung entschieden wird, ist die rückwärtige Bebauung für die nächsten Jahre ausgeschlossen.

- **Entscheidung für Bebauungsplan-Aufstellung und Nachverdichtungs-Modelle**

Die Frage kommt auf, wer entscheidet, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Herr Schmitz verweist auf den von der Politik beschlossenen Baulandbeschluss 2006, der eine

Kommentiert [HM10]: Falsch. Siehe Entwurf C!

Kommentiert [HM11]: Irrelevant! Maßgeblich die Initiatoren der Bebauungsplanänderung sollten ihren möglichen Teil dazu beitragen, damit die Bebauungsplanänderung für sie erfolgreich zum Abschluss kommt. Dass ggf. eine Garage oder ein Carport dafür weichen muss, sollte ihnen bewusst sein!

mögliche Konversion und Bauen im Innenbereich vor einer immer weiteren Ausweitung der Siedlungsbereiche in den Außenbereich vorsieht. Es sei demnach wahrscheinlich, dass eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes von der Politik mitgetragen würde.

Es wird die Frage gestellt, wer denn letztendlich darüber entscheiden wird, welches Modell umgesetzt wird.

Herr Backes merkt an, dass beide städtebauliche Entwürfe - wie auch von Herrn Schmitz in der Präsentation vorgestellt - Vor- und Nachteile haben. Die Eigentümer sollen sich nun in den nächsten Wochen darüber Gedanken machen, was die Modelle für sie persönlich und die Nachbarn bedeuten würden. Man selbst wolle eventuell nicht bauen, die Tochter des Nachbarn aber gerne in deren Garten, was einen aber nicht stören würde. Eine Baupflicht besteht nicht, es gibt lediglich die Möglichkeit eventuell in ein paar Jahren bauen zu können. Die Stadt fügt sich der Mehrheitsmeinung. Die Arbeit bis zum derzeitigen Punkt ergab sich aus den Anfragen mancher Grundstückseigentümer in dem Bereich und von der Politik. Unabhängig, ob 70 % für ein Modell sind oder 50 % für Modell A und 50 % für Modell B, letztendlich ist es Aufgabe des Rates der Stadt Coesfeld beide Modelle zu bewerten und abschließend zu entscheiden.

Herr Schmitz verweist bei der Für- und Wider-Stimmen-Gewichtung auf die Stadt Bocholt. In deren Nachverdichtungskonzept steht geschrieben, dass bei 50 % Gegnern eine Nachverdichtung quasi nicht realisierbar sei. Es hätte zumindest eine „verkrachte“ Nachbarschaft zur Folge.

Eine Bürgerin stellt die Frage, ob die Meinung der stärker betroffenen Grundstückseigentümer entsprechend berücksichtigt würde oder ob jede Stimme gleich viel zähle.

Herr Schmitz räumt ein, dass Wünsche der Eigentümer mit hoher Betroffenheit bei der Abstimmung zum weiteren Vorgehen ein höheres Gewicht hätten. Herr Backes betont nochmal, dass der Rat der Stadt die Belange der Eigentümer gerecht abwäge und dann eine Entscheidung für (Variante A oder B) bzw. gegen eine Nachverdichtung treffen wird.

- Abgabe der Stellungnahme

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass sie bei einer positiven Stellungnahme gegenüber einer Nachverdichtung in dem Bereich nicht wisse, welche Variante denn nun umgesetzt würde. Eventuell ist sie nur mit einer einverstanden.

Herr Backes weist darauf hin, dass sie oder andere Eigentümer das der Stadt genauso mitteilen solle, z.B. gegen Variante B hätte sie nichts einzuwenden, bei Variante A sei sie gegen eine Nachverdichtung.

Ende der Veranstaltung

Herr Schmitz bedankt sich bei allen für das Interesse und er verweist auf die Bitte und die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis zum 30.09.2020 und weist darauf hin, sich bei Fragen an die Stadt Coesfeld zu wenden.

Herr Backes betont nochmal, dass die Grundstückseigentümer mit ihren Nachbarn zur zukünftigen Nutzung ihrer Grundstücke ins Gespräch kommen sollen. Ziel soll eine Meinungsbildung in dem Gebiet sein. Zudem sollen diejenigen informiert werden, die an dem heutigen Termin nicht teilgenommen haben.

Bei den Stellungnahmen muss nicht bloß „ja“ oder „nein“ angegeben werden, sondern es

Kommentiert [HM12]: Ich halte es als vermessen, lediglich zwei Entwürfe von nur einem Architektenbüro als Maßstab und Diskussionsgrundlage in Betracht zu ziehen. Ggf. hätte ein anderes Architektenbüro abweichende, und mitunter optimalere Konzepte zu bieten. Siehe auch meinen Entwurf C.

Kommentiert [HM13]: Nochmals: Warum nur zwei Entwürfe?

können auch gerne Nuancen mitgeteilt werden. Stellungnahmen könnten z.B. so aussehen:

- a. Ich stehe einer Nachverdichtung in dem Gebiet positiv gegenüber.
- b. Ich persönlich möchte zwar auch in absehbarer Zukunft weiter nicht auf meinen großen Garten verzichten, aber ich habe nichts dagegen einzuwenden, wenn in den angrenzenden Gärten die Nachbarskinder bauen (positiv).
- c. Ich wünsche weder für mein Grundstück noch für meine Nachbargrundstücke die Möglichkeit im rückwärtigen Gartenbereich zu bauen (negativ).

Sollten eine Reihe von Nachbarn die gleiche Position bezogen auf die Nachverdichtung vertreten, können sie auch gerne gemeinsam eine Stellungnahme einreichen, z.B. in Form einer Unterschriftenliste.

Herr Schmitz betont nochmal, dass die Grundstückseigentümer mit ihren Nachbarn zur zukünftigen Nutzung ihrer Grundstücke ins Gespräch kommen sollen. Ziel soll eine Meinungsbildung in dem Gebiet sein. Zudem sollen diejenigen informiert werden, die an dem heutigen Termin nicht teilgenommen haben. Je mehr Rückmeldungen eingehen, desto besser wird das Meinungsbild in der Nachbarschaft abgebildet.

Anlage 1 Präsentation
Anlage 2 Teilnehmerliste
Anlage 3 Informationen zur Grundsteuer-Reform

Anlage 1 Präsentation

Hinweise und Regeln CoronaSchutzV NRW – gültig bis 31.08.2020

Veranstaltungen und Versammlungen mit bis zu 300 Teilnehmern dürfen stattfinden, wenn geeignete Vorkehrungen zur Hygiene, zur Steuerung des Zutritts und zur Gewährleistung eines Mindestabstands von 1,5 Metern (auch in Warteschlangen) sichergestellt sind. Außer im Freien ist zudem die einfache Rückverfolgbarkeit sicherzustellen. Sitzten Teilnehmer während der Veranstaltung auf festen Plätzen, muss – bei Sicherstellung der besonderen Rückverfolgbarkeit – der Mindestabstand nicht eingehalten werden.

Und: In geschlossenen Räumen gilt außerhalb des Sitzplatzes die Maskenpflicht.

Sie gilt auch bei der angedachten Nutzung des Standmikrofons während der Diskussion.

Fragen?



Vorstellung der Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Bereich 1

Bürgerinformationsveranstaltung
12.08.2020, Beginn: 18.00 Uhr

Gliederung des Vortrags

1. Planungsanlass / Zielsetzung
2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets
3. Ausgangslage
4. Wohnbaupotential in dem Bereich
5. Vorstellung städtebaulicher Entwürfe
6. Rückfragen
7. Weiterer Verfahrensablauf
8. Rückfragen



1. Planungsanlass / Zielsetzung



- Konkrete Anfragen mehrerer Eigentümer, die rückwärtige Bebauung wünschen
 - Problem: Bebauungsplan begrenzt Baumöglichkeit
- Meinungsbildung über Zukunft des Wohngebietes
 - → Interessen / Wünsche der Eigentümer
 - mehrheitlich zusätzliche Baumöglichkeiten?
 - mehrheitlich Beibehaltung Status Quo?
- Wenn Veränderung gewünscht:
Erfordernis Bebauungsplanverfahren

2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets



Antike Basiskarte



2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets



Luftbild



2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets



Luftbild
Bereich 1



2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets



Luftbild
Bereich 2 und 3



2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets



Bereich 1: in dem der Katalog von den Planung zugeordnet wird
Bereich 2: in dem der Katalog von den Planung zugeordnet wird
Bereich 3: zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, städtebaulicher Ort auf A oder B



COESFELD

3. Ausgangslage



- Grundstücke: 800 bis 950 m²
- Kleinsiedlungsgebiet >> Selbstversorgung
- Bebauungstiefe auf 18,5 bis 24 m beschränkt
- GRZ 0,2
- >>> Änderung Bebauungsplan erforderlich

- Wandel in den Lebensformen
- Zunehmend Wechsel der Eigentumsverhältnisse
- Wunsch nach Baumöglichkeiten, Grundstücksteilung

- Status quo oder Nachverdichtung?



COESFELD

4. Wohnbaupotential in dem Bereich

- „Baulandbeschluss 2006“ – Ratsbeschluss
 - Rat der Stadt Coesfeld: Ziel der Nachverdichtung in bestehenden Wohn-/Quartieren als ein Weg Befriedigung Baulandnachfrage
- BP 13 Waterfahr. Verteilt über die letzten Jahre einzelne Anfrage zur Nachverdichtung
- 2018/19 – Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
 - Aufnahme dieses Vorhabens in Prioritätenliste
- Beauftragung des Architekturbüros Thume für zwei Modelle für eine Bebauung
- 2020 Untersuchung der Nachverdichtungsmöglichkeiten in Gesamtstadt



COESFELD

4. Wohnbaupotential in dem Bereich



Bereich 1: was zu klären in Schritt 1?

- Erschließung >> grds. zwei Möglichkeiten der Erschließung
- Zu beachten: Entwässerungssituation und entsprechende Maßnahmen nötig

Ergänzend später...

- Vorüberlegungen zur Bebauung
 - eingeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss
 - max. zwei Wohnungen/Gebäude
 - Selbstnutzung/Vermietung?



COESFELD

4 Wohnbaupotential in dem Bereich



Stellungnahme Abwasserwerk, 08.07.2020

- Der südliche Bereich Waterfohr zur 8525 ist der Tiefpunkt und grundsätzlich überflutungsgefährdet. Bei einem Anschluss der noch unbebauten Grundstücke (wir haben einen zusätzlichen Versiegelungsgrad von 50 % gerechnet) an den Prüllageweg und den Grünen Weg kommt es zu einem Überstau im südlichen Bereich Waterfohr zu 8525 von ca. 50m und an der Unterführung von ca. 90m³. Bei einer geplanten Umsetzung müsste ein Überflutungsnachweis geführt werden und ggf. Maßnahmen (Städtebau/Kanalnetz/private Rückhaltung) abgeleitet werden.
- Sollen die Grundstücke über eine zusätzliche Straße erschlossen werden, sollte diese an die Straße Breiter Weg angeschlossen werden. Hier sind in der Kanalisation noch Reserven. Aber auch hier müssen wir dann noch weitere Berechnungen durchführen.

5 Vorstellung städtebauliche Entwürfe



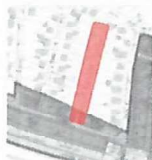
Bebauungsplan Nr. 20 „An der Waterfohr“ (1997 rechtskräftig)



5 Vorstellung städtebauliche Entwürfe



Bebauungsplan Nr. 20 „An der Waterfohr“ (1997 rechtskräftig)



Niederschrift zu einer Bürgerveranstaltung am 19.06.1996

„Herr Peschkes erläuterte, daß im jetzigen Planverfahren durch die Ausweisung dieser Verkehrsfläche die Möglichkeit offengehalten wird, eine geordnete Hinterbebauung auf den vorhandenen Grundstücken zwischen „Grüner Weg“ und „Prüllageweg“ durchzuführen, ohne die vorderen Grundstücksbereiche zu belasten. Inwieweit ein solches Vorhaben realisiert werden kann, muss zukünftig mit den Anliegern besprochen werden. Zunächst soll hier nur die Fläche freigehalten werden.“ (sic)

5 Vorstellung städtebauliche Entwürfe



Städtebaulicher Entwurf A

Städtebaulicher Entwurf B



Kommentiert (HM14): Es wäre auch ein Entwurf C denkbar. Siehe Anhang "Entwurf C"

5 Vorstellung städtebauliche Entwürfe



Städtebaulicher Entwurf A

- Erschließungsstraße ca. 5,35 m
- Wendeanlage ca. 9 m
- Umlegungsverfahren
- geringere Erschließungsfläche, einfachere Erschließung
- keine Einigung mit Nachbarn erforderlich
- bessere Verkaufsmöglichkeiten der Grundstücke
- keine Störung der vorhandenen Bebauung
- Anschluss für Straße im B-Plan Nr. 20 „An der Waterfohr“ vorgesehen
- Zahlungen für Bau der Straße



5 Vorstellung städtebauliche Entwürfe



Städtebaulicher Entwurf A

Umlegungsverfahren

- jeder Eigentümer müsste praktisch oder ideell ca. 3 m Grundstück einbringen
- im Bereich der Wendeanlage größere Flächen erforderlich
- finanzielle Verteilung des „Mehraufwands“ auf alle Eigentümer, die neue Baurechte erhalten
- finanzieller Ausgleich für größeres Abtreten von Grundstücksfläche
- Erschließungsfläche ca. 800 m²



5 Vorstellung städtebauliche Entwürfe



Städtebaulicher Entwurf B

- Stichwege für mind. 2 Grundstücke
 - 32,5 - 45 m lang, mind. 3,5 - 4 m breit
 - zwingende Fügung der Nachbarn auf beste Erschließung der Baugrundstücke
 - schlechtere Verkaufsmöglichkeiten der Grundstücke
 - größere versiegelte Flächen, aufwendige Erschließung, höhere Kosten
- finanzielle Vorleistungen nur bei rückwärtiger Bebauung
- je nach Zeitpunkt der Bebauung immer wieder Erschließungsarbeiten
- Störung der vorhandenen Bebauung (neue Zufahrten, parkende Autos)
 - Berücksichtigung der Interessen der Anlieger Ostseite Gruner Weg und Westseite Prüflingweg



5 Vorstellung städtebauliche Entwürfe



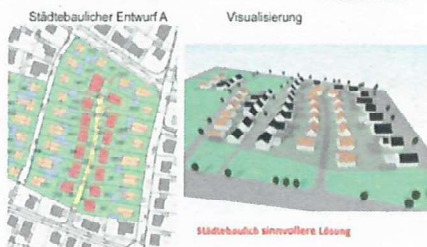
Städtebaulicher Entwurf A



Städtebaulicher Entwurf B



5. Vorstellung städtebaulicher Entwürfe



7. Weiterer Verfahrensablauf



- Baulandbeschluss 2006, Rat Coesfeld pro Nachverdichtung
- **aber:**
- mehrheitliche Meinung der Eigentümer in dem Plangebiet entscheidend für
 1. Erweiterung der Baumöglichkeiten oder Bestandserhaltung
 2. Vorzugsvariante Erschließung

Planung für weitere Baurechte - ja oder nein?

Bei mehrheitlichem Wunsch auf Erweiterung der Baurechte anschließend verteilte Prüfung der öffentlichen Belange durch die Verwaltung

- Bebauungsplanverfahren
 - Abwägung der privaten und öffentlichen Belange
 - Aufgabe des Rates der Stadt Coesfeld

6. Rückfragen – Diskussion



Sachfragen zu Erläuterungen?

Werden zusätzliche Baumöglichkeiten gewünscht oder mehrheitlich die Beibehaltung Status Quo?

Welcher städtebauliche Entwurf wird favorisiert?

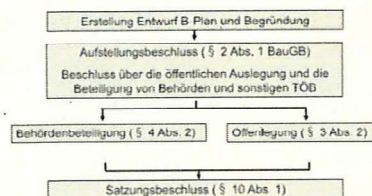
7. Weiterer Verfahrensablauf



- **Stellungnahmen zur Nachverdichtung**
 - bis zum **30.09.2020**
 - **schriftlich per E-Mail oder Post** an die aufgeführten Kontaktadressen info@coesfeld.de
 - oder **mündlich zu Protokoll** geben
 - **Name und Adresse** angeben

- **Alle Unterlagen zum Verfahren** können Sie auch **im Internet** auf der Webseite der Stadt Coesfeld unter dem folgendem Link abrufen:
<https://www.coesfeld.de/wirtschaft-bauen/planung>

7. Weiterer Verfahrensablauf



7. Weiterer Verfahrensablauf



- Aufstellungsbeschluss
- Ggf. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung
- Bürgerversammlung
- Ggf. erneute Öffentliche Auslegung nach Überarbeitung Plan mit der Möglichkeit zur Abgabe von Anregungen und Bedenken
- Abwägung und Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung nach Satzungsbeschluss > Rechtskraft

8. Rückfragen



Und jetzt Ihre Fragen, Anregungen und Bedenken...

Stadt Coesfeld
Klosterstr. 10
47804 Coesfeld
Markt 6
47804 Coesfeld
Sophie Gerschlöder
Raum 106
Tel.: 0254 10 30-1100

E-Mail: sophie.gerschloder@coesfeld.de
E-Mail: info@coesfeld.de

<http://www.coesfeld.de>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Anlage 2 Teilnehmerliste

An der Veranstaltung haben 37 Grundstückseigentümer und 3 Politiker teilgenommen. Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Adressen nicht veröffentlicht.

Anlage 3 Informationen zur Grundsteuer-Reform

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde die Sorge geäußert, bei zusätzlichen Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich, die nicht ausgenutzt würden, sondern eben weiterhin am großen Garten festgehalten würde, aufgrund der Grundsteuer-Reform eine finanzielle Mehrbelastung zu haben. Einige Grundstückseigentümer stehen der Nachverdichtung daher negativ gegenüber. Sie wünschen sich daher mehr Informationen von Seiten der Verwaltung.

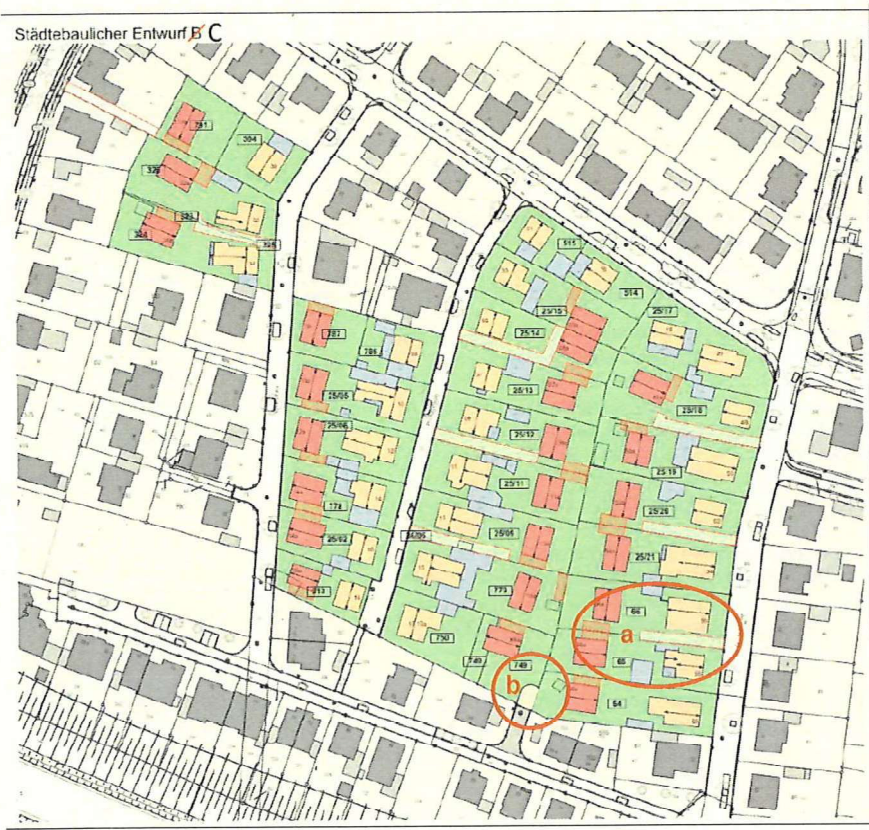
Am 17. Juni 2019 haben sich Union und SPD auf eine Reform der Grundsteuer geeinigt. Das Bundesverfassungsgericht hatte dies aufgrund veralteter Erhebungskriterien gefordert. Bislang basierten die Berechnungen auf Feststellungen aus dem Jahr 1964 (im Westen) und 1935 (im Osten). In der Regel ist dieser vom zuständigen Finanzamt festgesetzte sogenannte Einheitswert eines Grundstückes deutlich geringer als der aktuelle Verkehrswert eines Grundstücks. Bis zu, 01.01.2022 müssen die Grundstücke neu bewertet werden, danach alle sieben Jahre erneut. Ab dem 01.01.2025 soll die Steuer nach der neuen Methode erhoben werden. Frühestens 2026 kommen die ersten Steuerbescheide auf dieser Grundlage. Die Formel lautet: Wert der Immobilie x Steuermesszahl x Hebesatz. Insgesamt soll die Grundsteuerreform kostenneutral ausfallen, weshalb die Kommunen ihre Hebesätze anpassen sollen. Als wesentliche Faktoren zur Bestimmung des Grundbesitzwertes dienen der Bodenrichtwert und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete. Die einzelnen Gemeinden werden hierfür vom Bundesfinanzministerium in Mietniveaustufen eingeteilt. Die Grundsteuermesszahl variiert zwischen 0,26% und 1%, abhängig von der Nutzungsart des Grundstücks und dem Bundesland, in dem das Grundstück liegt.

Die Wiedereinführung der Grundsteuer C ermöglicht es den Kommunen einen erhöhten Satz auf baureife, aber unbebaute Grundstücke zu erheben, sozusagen als „Druckmittel“ für den Wohnungsneubau. Ein unbebautes Grundstück zu halten, wäre im Verhältnis teurer als heute. Grundstücksspekulationen und Zersiedelung sollen so vorgebeugt werden.

Die für Kommunale Abgaben zuständigen Kollegen wurden diesbezüglich zu Rate gezogen. Zurzeit können sie zum Bereich Grundsteuerreform keine Auskünfte geben, da sich noch alles in der Schwebe befindet. Die Einführung einer Grundsteuer C für Coesfeld war scheinbar noch kein Thema. Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt leider keine abschließende Antwort gegeben werden. Sollte die Stadt Coesfeld auf die Grundsteuer C verzichten, bliebe die Einführung zusätzlicher Baumöglichkeiten ohne Folgen.

Für die Berechnung der Grundsteuer ist es unerheblich, ob das Grundstück in einem Kleinsiedlungsgebiet liegt oder in einem reinen Wohngebiet. Die Änderung dieser Festsetzung im Bebauungsplan bliebe folgenlos.

ANHANG Entwurf C



Abweichungen zu Entwurf B:

- a. Zusätzliche Zuwegung zwischen Grundstück 65 und 66
- b. Zuwegung über die bereits vorhandene "Stichstraße" lediglich zu den Grundstücken 749 und 64. Dadurch könnte die seitens der Stadt und ohne Absprache mit den Grundstückseigentümern des Grundstückes Nr. 750 angedachte Grundstücksgrenzenverschiebung hinfällig werden, so dass Grundstück Nr. 749 für eine Bebauung eine akzeptable Grundstückgröße hätte.



ca. 500 m² (Grundstück Nr. 749)

[Quelle:

<https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>]

ANHANG weitere Kommentare

zu Entwurf A

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen, da für alle potenziell neue Anwohner deren Grundstücke nur über den Grünen Weg erreichbar sind. Auch die nächtliche Lärmimmission wird sicherlich ansteigen.
- Stellplätze für Pkw nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Besucher der neuen Anwohner würden wohlmöglich den auch derzeitig knappen Parkraum im "Altbereich" des Grünen Weges in Anspruch nehmen
- Oberflächenwasserproblematik (siehe dazu Ausführung in den Markups und weiter unten); eine Verschlechterung des Ist-Zustandes unserer Immobilie ist zu erwarten
- Bestehender, alter Baumbestand wäre ggf. gefährdet

Fazit: den Entwurf A lehnen wir vehement ab.

zu Entwurf B

- Stellplätze für Pkw nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Besucher der neuen Anwohner würden wohlmöglich den auch derzeitig knappen Parkraum im "Altbereich" des Grünen Weges in Anspruch nehmen.
- Oberflächenwasserproblematik; zwar geringer als im Entwurf A, dennoch eine Mehrbelastung der vorhandenen Kanalisation (siehe dazu Ausführung weiter unten); eine Verschlechterung des Ist-Zustandes unserer Immobilie ist zu erwarten

Fazit: den Entwurf B lehnen wir vehement ab.

zu Entwurf C

Wir erwarten, dass der Entwurf C in die Diskussion eingebracht wird und den Betroffenen im Bereich 1 als auch dem Rat der Stadt Coesfeld als Alternative zu A und B präsentiert wird.

Oberflächenwasser

Der derzeitige technische Zustand der Bestandsobjekte ist derart, dass das auftretende Volumen an Oberflächenwasser - auch ein temporärer Volumenanstieg durch z.B. Starkregen - keine nennenswerten bzw. beherrschbare Beeinträchtigungen darstellt. Maßgeblich sind die Werte bis einschl. 08.2020 lt. www.lanuv.nrw.de / Messwerte der Station CoesfeldKA

Der durch die Nachverdichtung - hier ist insbesondere aber nicht ausschließlich der Entwurf A in Betracht zu ziehen - zu erwartende Volumenanstieg an Oberflächenwasser darf in keinsten Weise zu einer Verschlechterung des Zustandes der Bestandsobjekte führen. Tritt dennoch eine Verschlechterung ein, und es entstehen dadurch Schäden an den Bestandsobjekten, werden diese Schäden durch die Stadt auf deren Kosten unverzüglich behoben. Ggf. kann der Hausbesitzer eine Wertminderung seines Objektes, sofern diese durch einen Schaden unwiderlegbar hervorgerufen wurde, gegenüber der Stadt geltend machen. Der Nachweis, dass Schäden nicht durch die Nachverdichtung entstanden sind, obliegt der Stadt.

Diese Regelung gilt für eine Dauer von 5 Jahren ab dem Datum des Inkrafttretens des neuen Bebauungsplanes.

Kosten

Sollte die Bebauungsplanänderung in Kraft treten entstehen uns keinerlei Kosten jeglicher Art. Dazu zählen u.a. auch Kosten, die für aufgrund der Nachverdichtung notwendige Anpassungsmaßnahmen entstehen könnten z.B. Kanalisationsanpassungen, Kosten für Sanierungsarbeiten verursacht durch Bauverkehr, etc..

Sollte sich herausstellen, dass die Nachverdichtung zu einer Verschlechterung des Ist-Zustandes führen könnte, und die Betroffenen die Kosten dieser Verschlechterung(en) selbst zu tragen haben, wird eine Zustimmung zur Bebauungsplanänderung nicht erfolgen.

Eine Zustimmung zur Bebauungsplanänderung wird unsererseits auch nicht erfolgen, wenn nicht garantiert wird, dass uns keine, durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufenen, Kosten entstehen.

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 8. September 2020 09:48
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Nachverdichtung Bereich 2 + 3

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

Ich bin zwar nicht direkt von der Maßnahme betroffen,
stehe der Nachverdichtung jedoch **positiv** gegenüber.

Ich möchte nicht im Wege stehen wenn junge Familien
sich hier niederlassen möchten.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 9. September 2020 10:55
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Aw: AW: Nachverdichtung Bereich 2 + 3

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

zu der Nachverdichtung im Bereich 1 möchte ich auch positiv Stellung beziehen.

mit freundlichem Gruß

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 08. September 2020 um 15:30 Uhr
Von: "Gorschlüter, Sophia" <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Nachverdichtung Bereich 2 + 3

Sehr geehrte [REDACTED]

vielen Dank für die Rückmeldung!

In der Betreffzeile steht Bereich 2 und 3. Bezieht sich die positive Rückmeldung lediglich auf diese Bereiche oder generell auf das Plangebiet Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg (incl. Bereich 1)? Auch wenn Sie zu der Veranstaltung am 13.08. teilgenommen haben, können Sie zu allen drei Bereichen, den beiden Entwürfen Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sophia Gorschlüter, M. Sc.

STADT COESFELD

DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr

Fachteam Bauleitplanung

Markt 8

Tel.: +49 (0) 2541 939-1306

Fax: +49 (0) 2541 939-7508

E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de

Internet: www.coesfeld.de

COESFELD – Die ZukunftsSTADT im Münsterland



Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 8. September 2020 09:48

An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>

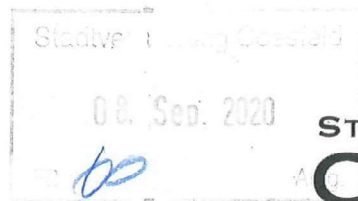
Betreff: Nachverdichtung Bereich 2 + 3

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

Ich bin zwar nicht direkt von der Maßnahme betroffen,
stehe der Nachverdichtung jedoch **positiv** gegenüber.

Ich möchte nicht im Wege stehen wenn junge Familien
sich hier niederlassen möchten.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 Planung | Bauordnung | Verkehr

Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Waterfohr“

in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 (einschließlich)
während der Dienststunden im
Bürgerbüro des Rathauses, Markt 8, 48653 Coesfeld

Niederschrift im Rahmen der dialogorientierten Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr

Herr / Frau ...

Adresse ...

gibt / geben am ... 2.9.2020 ...

folgende Stellungnahme, Anregungen und Bedenken zur Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Niederschrift:

Wir wünschen weder für unser Grundstück
noch für unsere Nachbargrundstücke
die Möglichkeit im rückwärtigen
Gartenbereich zu bauen (negativ).

Verantwortlich für die Erstellung dieser Niederschrift:

[REDACTED]

Zustimmung des Stellungnehmenden zu dieser Niederschrift:

[REDACTED]

Coesfeld, 02.09.2020

Stadt Coesfeld

Der Bürgermeister

Fachbereich 60



Gesprächsnotiz



☒ telefonisch

☐ persönlich

Datum

09.09.20

Uhrzeit

11:53

Gesprächspartner

von



Betreff

Nachverdichtung Waderfohe

- sie selber im Garten der Eltern gebaut,
zwei weitere, die anderen zu schmal
- Nachbar [redacted] möchte bauen,
obwohl er nicht in Coe wohnt,
Mutter im Altenheim

☒ Fortsetzung siehe Rückseite

Hdz.:

gor

- hofft, dass es ruhig bleibt und grün
- möchte es nicht verwehren,
Nachbargrundstücken können ruhig
bebaut werden
- pro Nachverdichtung

Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Mittwoch, 9. September 2020 16:34

Gorschlüter, Sophia

Stellungnahme zur Nachverdichtung in den Bereichen Waterfohr,
Prüllageweg und Grüner Weg

Gesendet von Mail für Windows 10

Mit der Bebauung dieser Nachverdichtung bin ich nicht einverstanden.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 9. September 2020 19:33
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Bauleitverfahren 013a/Rückfrage Flurstück 749

Guten Tag Frau Gorschlüter.

Wir möchten sie bitten, dass Sie weitere Informationen zu dem obigen Bauleitverfahren an meine Email-Adresse senden.

Leider konnten bei der Versammlung unsere Fragen nicht ausreichend beantwortet werden, ob es eine alternative Lösung für unser Problem gibt.

Anbei ein Entwurf von unserer Seite, wie im Entwurf B bei uns eine Bebauung möglich wäre, ohne eine Verschiebung der Grundstücksgrenze. Natürlich ist uns bewusst, dass die versiegelte Fläche dadurch minimal höher wäre, wobei man beachten muss, dass auf Ihren Entwürfen die vorhandenen Einfahrten der Grundstücke nicht vermerkt worden sind.

Die Flurstücke 64, 65, 66 und 779 haben im Entwurf B eine Zufahrt über unser Flurstück.
Wir haben im Entwurf unseren Vorschlag eingezeichnet.

1. Zufahrt für Flurstück 749 und 64 über eine kleine gemeinsame Zufahrt.
2. Flurstück 779 könnte die von Ihnen eingetragene Zufahrt über Flurstück 25/09 benutzen
3. Flurstück 65 und 66 könnten eine gemeinsame Zufahrt nutzen. In diesem Fall müsste ggf. das Carport auf Flurstück 65 weichen. Dabei muss man bedenken, das bis zum Carport die Fläche auch schon versiegelt ist.und nur minimal verlängert werden würde.

Bitte geben Sie uns bis zum 16.09.2020 eine Rückmeldung, damit wir Ihnen zeitnah unsere Entscheidung mitteilen können.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Städtebaulicher Entwurf B



Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 10. September 2020 19:33
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Re: Bauleitverfahren 013a/Rückfrage Flurstück 749

Guten Tag Frau Gorschlüter,

Wir würden wirklich gerne auf unserem Grundstück bauen. Das bedeutet wir würden der Nachverdichtungen gerne zustimmen.

Wir lehnen aber grundsätzlich den Entwurf A mit der Straße ab. ✓

Laut Ihren Entwurf B ist das Bauen auf unserem Grundstück nicht ohne eine Grundstücksverschiebung möglich. Und das ist nicht ohne eine Enteignung von Seiten der Stadt möglich, da der Grundstücksbesitzer von Flurstück 750 die Verschiebung nicht möchte. Er hat kein Problem mit der Nachverdichtung, möchte aber keine Nachteile dadurch haben. ✓

Laut der Aussage von Herr Schmitz bei Versammlung am 12.08.20 ist es so, dass die Erschließungen der Grundstücke in Entwurf B festgelegt sein müssen, bevor der Rat über eine mögliche Nachverdichtung abstimmt. Wenn diese nämlich dann vom Rat beschlossen werden haben wir keine Möglichkeiten diese zu ändern, da diese so in Bebauungsplan eingetragen wird. ✓

Haben wir das so richtig verstanden???

Uns ist bewusst, dass das alles ein Entwurf ist, aber der könnte Realität werden und wir haben dann ein Problem, wenn Ihre Entwürfe so beschlossen werden. Wir haben dann kein vernünftiges Bauland mehr. ✓

Daher versuchen wir Ihnen andere Möglichkeiten zu zeigen. Und hoffen darauf, dass wir irgendwie Bauen können.

Wir haben da noch Fragen zu unserem bisherigen Entwurf. Wir benötigen also bei unserem Entwurf eine Zustimmung der umliegenden Grundstücksbesitzern, um den einzureichen? Werden wir denn auch noch von den Besitzern gefragt, ob wir Ihrem Entwurf zustimmen, falls die Bauen möchten?

Wir versuchen Ihnen aber in den nächsten Tagen die Antworten von den Grundstücksbesitzern zukommen zu lassen. ✓

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Am 10.09.2020 um 10:29 schrieb Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>:

Guten Morgen [REDACTED]

Ihre E-Mail-Adresse habe ich nun als gewünschte Kontaktmöglichkeit vermerkt.

Bei den beiden städtebaulichen Konzepten handelt es sich lediglich um Entwürfe, um aufzuzeigen, wie eine mögliche Nachverdichtung in dem Bereich konkret aussehen könnte. Im Wesentlichen gibt es aber die zwei Modelle – einmal die große Erschließungsstraße und einmal kleine separate Stichwege, die in die rückwärtigen Grundstücke führen. Der Entwurf B muss nicht exakt so umgesetzt werden, es können sich kleine Abweichungen ergeben. Das Augenmerk sollte aber immer auf einem möglichst geringen Versiegelungsgrad liegen. Eine mehrheitliche Entscheidung der Anlieger für die Nachverdichtung und eine positive Entscheidung des Rates vorausgesetzt, halte ich das von Ihnen vorgeschlagene Modell für generell denkbar. Unabhängig davon wäre es interessant, wie Ihre Nachbarn zu dem Vorschlag und generell zur Nachverdichtung stehen. Der Vorschlag lässt sich ja nur mit

deren Zustimmung umsetzen. Sie müssten dem eventuellen Bauherren im Garten von dem [REDACTED] ein Wegerecht einräumen. Krämer/Niesing sowie [REDACTED] müssten sich auf eine gemeinsame Erschließung (Zufahrt/Abwasser/Gas/Strom) einigen. Bislang steht die Rückmeldung von den eben genannten Anliegern nämlich noch aus. Bitte fragen Sie dort einmal nach und geben mir die Rückmeldung! Dann können wir die Lage besser beurteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sophia Gorschlüter, M. Sc.

STADT COESFELD
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr
Fachteam Bauleitplanung
Markt 8
48653 Coesfeld

Tel.: +49 (0) 2541 939-1306
Fax: +49 (0) 2541 939-7508
E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de
Internet: www.coesfeld.de

COESFELD – Die ZukunftsSTADT im Münsterland

<image001.jpg>

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 9. September 2020 19:33
An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>
Betreff: Bauleitverfahren 013a/Rückfrage Flurstück [REDACTED]

Guten Tag Frau Gorschlüter.

Wir möchten sie bitten, dass Sie weitere Informationen zu dem obigen Bauleitverfahren an meine Email-Adresse senden.

Leider konnten bei der Versammlung unsere Fragen nicht ausreichend beantwortet werden, ob es eine alternative Lösung für unser Problem gibt.

Anbei ein Entwurf von unserer Seite, wie im Entwurf B bei uns eine Bebauung möglich wäre, ohne eine Verschiebung der Grundstücksgrenze. Natürlich ist uns bewusst, dass die versiegelte Fläche dadurch minimal höher wäre, wobei man beachten muss, dass auf Ihren Entwürfen die vorhandenen Einfahrten der Grundstücke nicht vermerkt worden sind.

Die Flurstücke 64, 65, 66 und 779 haben im Entwurf B eine Zufahrt über unser Flurstück. Wir haben im Entwurf unseren Vorschlag eingezeichnet.

1. Zufahrt für Flurstück 749 und 64 über eine kleine gemeinsame Zufahrt.
2. Flurstück 779 könnte die von Ihnen eingetragene Zufahrt über Flurstück 25/09 benutzen
3. Flurstück 65 und 66 könnten eine gemeinsame Zufahrt nutzen. In diesem Fall müsste ggf. das Carport auf Flurstück 65 weichen. Dabei muss man bedenken, das bis zum Carport die Fläche auch schon versiegelt ist.und nur minimal verlängert werden würde.

Von: Gorschlüter, Sophia
Gesendet: Freitag, 11. September 2020 10:34
An: [REDACTED]
Cc: Schmitz, Ludger
Betreff: AW: Bauleitverfahren 013a/Rückfrage Flurstück [REDACTED]

Guten Morgen [REDACTED]

wie bereits gesagt, bei dem städtebaulichen Entwurf B gibt es nicht das eine Modell, hier sind je nach Bauwunsch und Einigung der Nachbarn Abweichungen möglich. Ziel der Veranstaltung Mitte August war es, dass die Nachbarn miteinander ins Gespräch kommen und sich ggf. abweichende Erschließungsmöglichkeiten überlegen. Allerdings kann aufgrund der schwierigeren Versickerung in dem Bereich und aus Klimaschutzgründen nicht jeder Grundstückseigentümer eine eigene Zufahrt in den rückwärtigen Bereich realisieren, daher sollten sich mindestens zwei Eigentümer auf eine gemeinsame Zufahrt einigen. Dabei ist es irrelevant, ob diese zu gleichen Teilen auf den beiden Grundstücken verlaufen oder der eine dem anderen seine Zufahrt zur Verfügung stellt. Die Einzelheiten sind privatrechtlich zu klären. Falls Sie sich dazu bereit erklären, dass die im rückwärtigen Teil des Flurstück 64 Bauenden Ihre Zufahrt nutzen dürfen, und die Eigentümer der Flurstücke 65 und 66 sich auf eine gemeinsame Zufahrt einigen können, wäre eine Nachverdichtung grundsätzlich auch ohne Umlegungsverfahren möglich. Das Nachbargrundstück 750 und auch Ihres blieben unverändert.

Der Weg bis zur Nachverdichtung in dem Gebiet grob zusammengefasst:

- 1.) Frist zur Stellungnahme am 30.09.2020
- 2.) Auswertung der Stellungnahmen
- 3.) Information des Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen sowie des Rats über den Verfahrensstand
- 4.) Detaillierte abwassertechnische Untersuchung
- 5.) Rat beschließt letztlich den weiteren Prozess
 - a. wenn sich eine "Mehrheit" für eine Nachverdichtung abzeichnet, wird der Rat vermutlich die Verwaltung beauftragen, das Verfahren weiterzuführen
 - b. Alternative: es im Wesentlichen bei der heutigen planerischen Konzeption belassen
- 6.) Bebauungsplanentwurf
 - a. Rückwärtige Bebauung zulässig, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden eingetragen (dafür bestenfalls im Vorfeld Einigung der Nachbarn auf Lage der Stichstraßen, damit nicht im Nachgang zur Offenlage alles geändert werden muss und sich der Prozess verlängert)
 - b. nur die Dinge ändern, die unbedingt angepasst werden sollten (z.B. Änderung Kleinsiedlungsgebiet auf Allgemeines Wohngebiet)
- 7.) Beteiligung der Öffentlichkeit der Träger öffentlicher Belange, d.h. es können Anregungen und Bedenken geäußert werden, die dann im Nachgang abzuwägen sind (ggf. Überarbeitung des Plans)
- 8.) Satzungsbeschluss, Bebauungsplan rechtskräftig (d.h. Stichstraßen stehen fest)
- 9.) Bauwillige können Bauanträge einreichen

Den Entwurf haben Sie ja bereits eingereicht, wir halten ihn auch für umsetzbar – vorausgesetzt ein paar Kriterien sind erfüllt. Sie müssen nicht unbedingt eine Unterschriftenliste o. Ä. der angesprochenen Nachbarn einreichen, aber bitten Sie Ihre Nachbarn um eine positive Rückmeldung zur Nachverdichtung bis zum 30.09. bei der Stadt (idealerweise mit Verweis auf Ihren Entwurf). Dann könnte man den Politikern Ihr Modell vorstellen und direkt darauf verweisen, dass der Vorschlag bereits mit den Nachbarn abgesprochen ist.

Sollte das Bauleitverfahren weiterverfolgt werden, werden die bebaubaren Bereiche, Stichstraßen etc. im Bebauungsplan festgesetzt. Die Öffentlichkeit hat dann im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit dazu Stellung zu nehmen. Die genannten Belange werden abgewogen und eventuell wird der Plan angepasst. Es ist also ein längerer Prozess, damit die Planung weitgehend für alle zufriedenstellend ist. Wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen, gelten die Festsetzungen (meist für mehrere Jahrzehnte). Die

Anlieger werden in der Regel nicht zu einzelnen Bauvorhaben befragt, sondern sollen sich im Bebauungsplanverfahren mit ihren Belangen einbringen. In dem Bereich Waterfohr ist eine erste Beteiligungsphase vorgeschaltet.

Falls Sie noch Rückfragen haben, melden Sie sich gerne telefonisch! Im direkten Gespräch lässt sich vieles einfacher klären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sophia Gorschlüter, M. Sc.

STADT COESFELD
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr
Fachteam Bauleitplanung
Markt 8
48653 Coesfeld

Tel.: +49 (0) 2541 939-1306
Fax: +49 (0) 2541 939-7508
E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de
Internet: www.coesfeld.de

COESFELD – Die ZukunftsSTADT im Münsterland



Von [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 10. September 2020 19:33
An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>
Betreff: Re: Bauleitverfahren 013a/Rückfrage Flurstück [REDACTED]

Guten Tag Frau Gorschlüter,

Wir würden wirklich gerne auf unserem Grundstück bauen. Das bedeutet wir würden der Nachverdichtungen gerne zustimmen.

Wir lehnen aber grundsätzlich den Entwurf A mit der Straße ab.

Laut Ihren Entwurf B ist das Bauen auf unserem Grundstück nicht ohne eine Grundstücksverschiebung möglich. Und das ist nicht ohne eine Enteignung von Seiten der Stadt möglich, da der Grundstücksbesitzer von Flurstück 750 die Verschiebung nicht möchte. Er hat kein Problem mit der Nachverdichtung, möchte aber keine Nachteile dadurch haben.

Laut der Aussage von Herr Schmitz bei Versammlung am 12.08.20 ist es so, dass die Erschließungen der Grundstücke in Entwurf B festgelegt sein müssen, bevor der Rat über eine mögliche Nachverdichtung abstimmt. Wenn diese nämlich dann vom Rat beschlossen werden haben wir keine Möglichkeiten diese zu ändern, da diese so in Bebauungsplan eingetragen wird.
Haben wir das so richtig verstanden???

Uns ist bewusst, dass das alles ein Entwurf ist, aber der könnte Realität werden und wir haben dann ein Problem, wenn Ihre Entwürfe so beschlossen werden. Wir haben dann kein vernünftiges Bauland mehr.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 30. September 2020 19:27
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Re: Bauleitverfahren 013a/Rückfrage Flurstück [REDACTED]

Guten Tag Frau Gorschlüter,

Es tut uns leid für die vielen Mails. Aber wir hoffen Sie können unsere Lage verstehen.

Wie wir es erstmals Ihrer Mail entnehmen konnten, besteht die Möglichkeit, dass über die Zuwegungen noch nach heute (30.09) besprochen und festgelegt können. Und wir wissen, dass Sie immer darauf verwiesen haben, dass alles ein Entwurf ist, aber Herr Schmidt hat in der Versammlung am 12.08. klar gesagt, dass diese feststehen müssen, bevor der Entwurf in den Rat geht. Und wir sind laut Ihren (bzw. Thumes) Entwürfen einer der größten Leidtragenden, da wir nach diesen nicht bauen können, weil unser Grundstück zu stark verkleinert wird. Und wir möchten sehr gerne Bauen.

Wir haben aber trotzdem mit allen beteiligten Nachbarn gesprochen und ihnen bis gestern die Möglichkeit gegeben, sich bei uns zu melden, falls noch Fragen aufkommen sollten.

Grundsätzlich haben sich alle positiv darüber geäußert, dass wir Bauen möchten. Ob und wie sie sich zur Bebauungsplanänderung entschieden haben, kann ich Ihnen nicht 100-prozentig sagen. Da vielen die finanziellen Belastungen, die eine Bauplanänderung bringt, nicht vernünftig klar gemacht geworden sind.

Anbei daher nur die Rückmeldungen, wie sie mit der Änderungen der Zuwegungen in unserem Plan entschieden haben, falls es zu einer Einigung darüber kommen sollte.

[REDACTED] planen aktuell keine Hinterbebauung und könnten sich über eine gemeinsame Zuwegung einigen.

[REDACTED] werden sich nicht über eine gemeinsame Zufahrt einigen können. Krämer hat soweit wir es wissen die Bauplanänderung abgelehnt. Und [REDACTED] möchte unbedingt seine Zufahrt über unser Grundstück haben. Er sagt er kann unsere Lage verstehen, aber er wird seine Garage/Carport nicht abreißen.

Er wollte sich deswegen auch mit Ihnen in Verbindung setzen.

Pier würde natürlich von uns ein Wegerecht bekommen. Und [REDACTED] wären damit einverstanden. Wie die rechtliche Lage mit der Erbpacht ist, kann ich Ihnen nicht sagen, aber das Wegerecht betrifft ja unser Grundstück.

Grundsätzlich möchten wir, egal, wie eine Bebauungsplanänderung (im Entwurf B/ Entwurf unsererseits) stattfindet darauf hinweisen, dass wir Eigentümer der Zuwegung bleiben möchten. Wenn diese ein öffentlicher Nutzweg werden würde, müssten wir mit dem Bau einen Mindestanstand von 3 Metern zu diesen einhalten. Und das würde unser Vorhaben zu bauen zusätzlich erschweren.

Vielen lieben Dank für ihr Verständnis
Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Am 11.09.2020 um 10:34 schrieb Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>:

Guten Morgen [REDACTED]

wie bereits gesagt, bei dem städtebaulichen Entwurf B gibt es nicht das eine Modell, hier sind je nach Bauwunsch und Einigung der Nachbarn Abweichungen möglich. Ziel der Veranstaltung Mitte August war es, dass die Nachbarn miteinander ins Gespräch kommen und sich ggf. abweichende Erschließungsmöglichkeiten überlegen. Allerdings kann aufgrund der schwierigeren Versickerung in dem Bereich und aus Klimaschutzgründen nicht jeder Grundstückseigentümer eine eigene Zufahrt in den rückwärtigen Bereich realisieren, daher sollten sich mindestens zwei Eigentümer auf eine gemeinsame Zufahrt einigen. Dabei ist es irrelevant, ob diese zu gleichen Teilen auf den beiden Grundstücken verlaufen oder

der eine dem anderen seine Zufahrt zur Verfügung stellt. Die Einzelheiten sind privatrechtlich zu klären. Falls Sie sich dazu bereit erklären, dass die im rückwärtigen Teil des Flurstück 64 Bauenden Ihre Zufahrt nutzen dürfen, und die Eigentümer der Flurstücke 65 und 66 sich auf eine gemeinsame Zufahrt einigen können, wäre eine Nachverdichtung grundsätzlich auch ohne Umlegungsverfahren möglich. Das Nachbargrundstück 750 und auch Ihres blieben unverändert.

Der Weg bis zur Nachverdichtung in dem Gebiet grob zusammengefasst:

- 1.) Frist zur Stellungnahme am 30.09.2020
- 2.) Auswertung der Stellungnahmen
- 3.) Information des Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen sowie des Rats über den Verfahrensstand
- 4.) Detaillierte abwassertechnische Untersuchung
- 5.) Rat beschließt letztlich den weiteren Prozess
 - a. wenn sich eine "Mehrheit" für eine Nachverdichtung abzeichnet, wird der Rat vermutlich die Verwaltung beauftragen, das Verfahren weiterzuführen
 - b. Alternative: es im Wesentlichen bei der heutigen planerischen Konzeption belassen
- 6.) Bebauungsplanentwurf
 - a. Rückwärtige Bebauung zulässig, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden eingetragen (dafür bestenfalls im Vorfeld Einigung der Nachbarn auf Lage der Stichstraßen, damit nicht im Nachgang zur Offenlage alles geändert werden muss und sich der Prozess verlängert)
 - b. nur die Dinge ändern, die unbedingt angepasst werden sollten (z.B. Änderung Kleinsiedlungsgebiet auf Allgemeines Wohngebiet)
- 7.) Beteiligung der Öffentlichkeit der Träger öffentlicher Belange, d.h. es können Anregungen und Bedenken geäußert werden, die dann im Nachgang abzuwägen sind (ggf. Überarbeitung des Plans)
- 8.) Satzungsbeschluss, Bebauungsplan rechtskräftig (d.h. Stichstraßen stehen fest)
- 9.) Bauwillige können Bauanträge einreichen

Den Entwurf haben Sie ja bereits eingereicht, wir halten ihn auch für umsetzbar – vorausgesetzt ein paar Kriterien sind erfüllt. Sie müssen nicht unbedingt eine Unterschriftenliste o. Ä. der angesprochenen Nachbarn einreichen, aber bitten Sie Ihre Nachbarn um eine positive Rückmeldung zur Nachverdichtung bis zum 30.09. bei der Stadt (idealerweise mit Verweis auf Ihren Entwurf). Dann könnte man den Politikern Ihr Modell vorstellen und direkt darauf verweisen, dass der Vorschlag bereits mit den Nachbarn abgesprochen ist.

Sollte das Bauleitverfahren weiterverfolgt werden, werden die bebaubaren Bereiche, Stichstraßen etc. im Bebauungsplan festgesetzt. Die Öffentlichkeit hat dann im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit dazu Stellung zu nehmen. Die genannten Belange werden abgewogen und eventuell wird der Plan angepasst. Es ist also ein längerer Prozess, damit die Planung weitgehend für alle zufriedenstellend ist. Wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen, gelten die Festsetzungen (meist für mehrere Jahrzehnte). Die Anlieger werden in der Regel nicht zu einzelnen Bauvorhaben befragt, sondern sollen sich im Bebauungsplanverfahren mit ihren Belangen einbringen. In dem Bereich Waterfohr ist eine erste Beteiligungsphase vorgeschaltet.

Falls Sie noch Rückfragen haben, melden Sie sich gerne telefonisch! Im direkten Gespräch lässt sich vieles einfacher klären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sophia Gorschlüter, M. Sc.

STADT COESFELD

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Coesfeld, 10.09.2020

Stadt Coesfeld
FB 60 Planung, Bauordnung und Verkehr
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Stellungnahme zur Nachverdichtung im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Guten Tag,

für die Bereiche 2 und 3 stehe ich einer möglichen Nachverdichtung positiv gegenüber.

Einer Nachverdichtung im Bereich 1 sehe ich eher problematisch würde aber eine neutrale Einschätzung dazu abgeben. Ich würde es begrüßen, wenn die Bereiche 2 und 3 von dem Bereich 1 getrennt bewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Freitag, 18. September 2020 11:17

Gorschlüter, Sophia

Änderung des Bebauungsplanes Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir stehen einen neuen Bebauungsplan (in der Variante B), für Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg negativ gegenüber.

Gründe dafür sind:

Parkplatzsituation

Es befinden sich schon jetzt keine Besucherparkplätze auf dem Prüllageweg. Dennoch bekommen Bewohner auch hier regelmäßig Besuch. Dies führt z.B. dazu, dass die hintere Wendemöglichkeit der Sackgasse durch parkende Fahrzeuge ihren eigentlichen Zweck meist nicht erfüllen kann.

Die nächstgelegenen legalen Parkmöglichkeiten am Breiten Weg sind, durch die dort gelegene Bushaltestelle und die Nutzung der Anwohner, keine ausreichende Alternative.

Bei der zu erwartenden Größe der neuen Grundstücke ist nicht davon auszugehen, dass dort die tatsächlich benötigte Anzahl Parkplätze geschaffen wird.

Durch zusätzliche Wohnbebauung mit Zufahrten vom Prüllageweg, wie im städtebaulichen Entwurf B, würde sich die jetzt schon problematische Situation weiter verschlechtern.

Abfallentsorgung

Aus Platzgründen fahren die Entsorgungsunternehmen nur rückwärts in den Prüllageweg. Alle Häuser auf der rechten Straßenseite müssen ihre Mülltonnen zu denen auf der linken Straßenseite stellen. Der dafür vorhandene Platz zwischen Baumscheiben und Einfahrten ist jetzt schon begrenzt. Durch zusätzliche Einfahrten würde der aktuell genutzte Platz am Straßenrand verschwinden. Zudem müssen auch die Bewohner der neuen Wohneinheiten Platz für ihre Mülltonnen finden.

Abwasser

Die Kanalisation am Prüllageweg ist nur für eine geringe Bebauung ausgelegt. Das zukünftige Starkregenereignisse nicht länger als "ein paar Stunden" dauern, und über Rigolen abgefangen werden können, sollte bei einem neuen Bebauungsplan nicht die Lösung sein.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass der Prüllageweg in wesentlichen Faktoren für eine weitere Bebauung nicht ausreichend dimensioniert ist.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 18. September 2020 12:45
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Stellungnahme zur Nachverdichtung Bebauungsplan 13 Waterfohr

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

ich stimme, für die Nachverdichtung des Bebauungsplan 13 Waterfohr für den Bereich 1 Variante B, unter folgenden Voraussetzungen zu:

1. Das die Erweiterung der Stichstraße vom Grünen Weg nur bis zum Flurstück 66 mit einem ca. 3 – 3,5 Meter breitem Weg erweitert wird, da die Nachbarn mit dem Flurstück 66 und 25/09 auf keinen Fall das hintere Grundstück bebauen möchten, und somit auch keine Zuwegung benötigen.
2. Bei einer Verlängerung der Stichstraße bis Flurstück 66 und 25/09 würde das Grundstück Flur 749 für eine Hinterbebauung zu klein!

Ich hoffe das diese Einwände der Variante B berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 22. September 2020 13:59

Gorschlüter, Sophia

Korrektur meiner Email vom 18.09.2020 zur Bebauungsplan änderung 13
Waterfohr

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

bei der oben genannten Email ist mir leider ein Fehler unterlaufen, und zwar:

unter Punkt 1 muss es heißen, die Erweiterung der Stichstraße nur bis Flurstück 65, da die Nachbarn Flur 66 und 779 nicht bauen wollen.

Ich bitte das Versehen zu entschuldigen, und verbleibe mit,

freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 Planung | Bauordnung | Verkehr

Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Waterfohr“

in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 (einschließlich)
während der Dienststunden im
Bürgerbüro des Rathauses, Markt 8, 48653 Coesfeld



Niederschrift im Rahmen der dialogorientierten Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr

Herr / Frau 

Adresse 

gibt / geben am 14.9.2020

folgende Stellungnahme, Anregungen und Bedenken zur Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Niederschrift:

1. Finden wir es aber den Bürgern vorzuziehen das man die Bereiche 1-2-3 nicht baulastlich nicht trennen kann  am Waterfohr schon.
2. Mit der geplanten Bebauung im Bereich 1 könnten wir, soweit von den Eigentümern und Anliegern gewünscht, was anschließen.
3. In und am Waterfohr, Bereich 2+3 möchten wir keine weitere Verdichtung weil wir befürchten
 - a) Das Abwassernetz ist nicht leistungsfähig genug
 - b) Die Parkplatzsituation, wo sollen die neuen Bewohner bzw. Freunde, Bekannte, Besuch denn parken, reicht nicht aus.

ggf. bitte ergänzen auf Rückseite



c) Wir haben Angst vor den Kosten für das neue Abwassersystem und die Straße.

d) Die Straße Watterföhr wird die Baufahrzeuge und den zunehmenden Verkehr auf Dauer nicht standhalten, wobei die gesamten Anlieger wieder für die Instandsetzung zahlen müßten.

e) Wir sind Kleintierzüchter und möchten weiter Tiere halten.

f) Soweit Sie nicht in der Lage sind getrennte Bebauungspläne zu erstellen sind wir gezwungen das gesamte Vorhaben abzulehnen.

Verantwortlich für die Erstellung dieser Niederschrift:

Zustimmung des Stellungnehmenden zu dieser Niederschrift:

Coesfeld, 14.09.2020

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 Planung | Bauordnung | Verkehr

Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Waterfohr“

in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 (einschließlich)
während der Dienststunden im
Bürgerbüro des Rathauses, Markt 8, 48653 Coesfeld

Niederschrift im Rahmen der dialogorientierten Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr

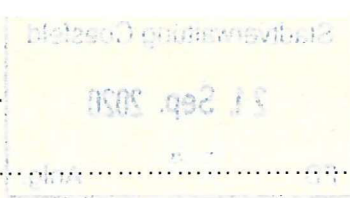
Herr / Frau [REDACTED]

Adresse [REDACTED]

gibt / geben am

folgende Stellungnahme, Anregungen und Bedenken zur Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Niederschrift:

Wir sind gegen einer Nachverdichtung in dem Gebiet
Waterfohr (negativ)



Verantwortlich für die Erstellung dieser Niederschrift:

[Redacted signature]

Zustimmung des Stellungnehmenden zu dieser Niederschrift:

Coesfeld, 18.09.2020

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 21. September 2020 21:07
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Nachverdichtung Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

bezugnehmend auf das Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 12.08.2020, teile ich Ihnen mit, dass ich die von Ihnen vorgestellten Pläne zur Nachverdichtung im Baugebiet Grüner Weg / Prüllageweg ablehne.

Das Verkehrsaufkommen würde insbesondere bei Plan A immens ansteigen, ebenso die nächtliche Lärmimmission. Im „neuen Bereich“ würden die Stellplätze nicht ausreichen, so dass die Anwohner auf die ohnehin knapp bemessenen Parkbuchten im Altbereich Grüner Weg ausweichen müssten. Der sich in vielen hinteren Gartenbereichen befindliche alte Baumbestand müsste weichen.

Mein Vorschlag ist eine Erschließung der Flurstücke 749 und 64 über die südlich bereits vorhandene Zuwegung. Die Erschließung weiterer Grundstücke könnte dann wie im Plan B vorgeschlagen erfolgen und somit direkt zwischen den jeweiligen Nachbarn abgestimmt werden. Hierzu ist in den meisten Fällen lediglich eine Verlängerung der vorhandenen Einfahrten notwendig.

Die Stadtverwaltung muss gewährleisten, dass keine Überflutungen oder ein Anstieg des Grundwassers durch eine Nachverdichtung auftreten können. Sollten sich Probleme mit dem bestehenden Kanalsystem ergeben, muss seitens der Stadt für ein geeignetes Kanalsystem gesorgt werden. Die hiermit verbundenen Maßnahmen müssen für die Altanlieger kostenneutral erfolgen. Durch die Nachverdichtung dürfen generell keine umlagefähigen Kosten für die Bestandsanwohner entstehen.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 21. September 2020 21:13

Gorschlüter, Sophia; post@coesfeld.de-mail.de

Stellungnahme zur Nachverdichtung

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die

Stadt Coesfeld

Fachbereich 60

Planung, Bauordnung, Verkehr

Coesfeld, den 21.09.2020

Nachverdichtung im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

als Eigentümer eines Grundstücks in dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg möchte ich mich aus mehreren Gründen klar gegen eine Nachverdichtung in den Bereichen 2 und 3 aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 22. September 2020 14:01
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: [SPAM] Stellungnahme zur Nachverdichtung im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

da wir selber gerne Flurstück [REDACTED] bebauen würden stimme ich für die Nachverdichtung des Bebauungsplan 13 Waterfohr für den Bereich 1 . Ich stimme für Variante B. Allerdings unter folgenden Voraussetzungen:

Die Erweiterung der Stichstraße vom Grünen Weg sollte nur bis zum Flurstück [REDACTED] mit einem ca. 3 – 3,5 Meter breitem Weg erweitert werden.

Wir haben mit den Nachbarn gesprochen und bei einer Verlängerung der Stichstraße bis Flurstück 66 und 779 würde das Grundstück Flur [REDACTED] für eine Hinterbebauung einfach zu klein, da eine Grundstücksverschiebung auf Flurstück [REDACTED] vom Eigentümer nicht gewollt ist.

Da die Nachbarn mit dem Flurstück [REDACTED] auf keinen Fall das hintere Grundstück bebauen möchten wird somit hier auch keine Zuwegung benötigen

Ich hoffe, dass dies Berücksichtigt wird.

Mit freundlichen Grüßen,

Görschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 22. September 2020 18:48
An: Görschlüter, Sophia
Betreff: Stellungnahme zur Nachverdichtung Bereich Waterfohr, Prüllage und Grüner Weg

Hallo Frau Görschlüter,

wie in ihrem Schreiben vom 27.08.2020 (GeschZ: 60.01.02.01.013a) angeregt, möchten [REDACTED]

[REDACTED] hiermit unsere gleichartige Stellungnahme zur Nachverdichtung „Bereich Waterfohr, Prüllage und Grüner Weg“ abgeben.

Im Falle einer Nachverdichtung würden wir uns für den **Entwurf B** aussprechen, da dieser den Durchgangsverkehr am Grünen Weg deutlich geringer ausfallen lassen würde, als bei dem Entwurf A.

Bei dem Entwurf A wird sämtlichen Verkehr der neuen Anlieger im nachverdichteten Bereich über den Grünen Weg geleitet.

Die Verkehrsdichte (und auch das Tempo der Lieferanten) liegt derzeit schon über dem Durchschnitt.

(Zu den Angaben von Herrn Schmitz auf Seite 6 des Protokolls vom 12.08.2020, „...300 Fzg/Std. wären gem. bundesdeutscher Regelung zulässig“, interessieren mich die Rechtsgrundlagen!)

Bitte berücksichtigen Sie hiermit unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Coesfeld
Frau Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Coesfeld, 22.09.2020

Nachverdichtung im Bereich Grüner Weg/Prüllageweg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

mit den in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 12.08.2020 vorgestellten Plänen zur Nachverdichtung im Bereich Grüner Weg / Prüllageweg erkläre ich mich nicht einverstanden.

Ich bitte Sie, zu prüfen, ob eine Erschließung der Flurstücke 749 und 64 über die südlich bereits angelegte Zuwegung möglich wäre. Die weiteren Grundstücke könnten wie in dem vorgestellten Plan B erschlossen werden. Hierzu ist dann lediglich die Abstimmung der jeweilig betroffenen Nachbarn und die Verlängerung der bereits vorhandenen Einfahrten erforderlich.

Seitens der Stadtverwaltung ist zu gewährleisten, dass keine Überflutungen oder ein Anstieg des Grundwasserspiegels durch eine Nachverdichtung auftreten können. Sollten sich Probleme mit dem bestehenden Kanalsystem ergeben, muss für ein geeignetes Kanalsystem gesorgt werden. Die hiermit verbundenen Maßnahmen müssen für die Altanlieger kostenneutral erfolgen.

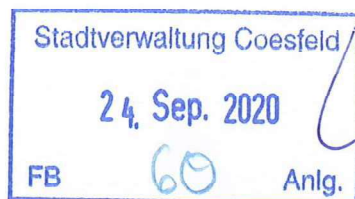
Durch die Nachverdichtung dürfen generell keine umlagefähigen Kosten für die Bestandsanwohner entstehen.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die
Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Planung, Bauordnung, Verkehr
Markt 8
48653 Coesfeld



Coesfeld, den 23.09.2020

Nachverdichtung im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrter Herr Schmitz,

als Eigentümerin eines Grundstücks in dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg möchte ich mich aus mehreren Gründen klar gegen eine Nachverdichtung in den Bereichen 2 und 3 aussprechen.

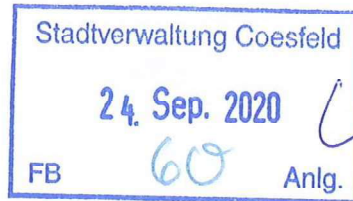
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An die
Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Planung, Bauordnung, Verkehr
Markt 8
48653 Coesfeld



Coesfeld, den 21.09.2020

Nachverdichtung im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrter Herr Schmitz,

als Eigentümer eines Grundstücks in dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg möchte ich mich aus mehreren Gründen klar gegen eine Nachverdichtung in den Bereichen 2 und 3 aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Coesfeld
60- Planung, Bauordnung ,Verkehr
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
anbei finden Sie unsere Stellungnahme.
„bauliche Potentiale in den Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg“

von:

**Wir stehen einer Nachverdichtung in dem Gebiet (städtebaulicher Entwurf B)
positiv gegenüber,
werden aber den (städtebaulicher Entwurf A) nicht mittragen.**

Wir werden zwar auch in absehbarer Zukunft weiter nicht auf unseren großen
Garten verzichten, aber haben nichts dagegen einzuwenden, wenn in den
angrenzenden Gärten gebaut wird. (positiv)

Coesfeld den 25.9.2020 Unterschriften

Stadt Coesfeld
60- Planung, Bauordnung ,Verkehr
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
anbei finden Sie unsere Stellungnahme.
„bauliche Potentiale in den Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg“

von:

[REDACTED]

**Wir stehen einer Nachverdichtung in dem Gebiet (städtebaulicher Entwurf A)
oder auch (Entwurf B) positiv gegenüber,**

Wir werden zwar auch in absehbarer Zukunft weiter nicht auf unseren großen
Garten verzichten, aber haben nichts dagegen einzuwenden, wenn in den
angrenzenden Gärten gebaut wird. (positiv)

Coesfeld den 25.09.2020
25.09.2020

Unterschriften

[REDACTED]

Stadt Coesfeld
60- Planung, Bauordnung ,Verkehr
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
anbei finden Sie unsere Stellungnahme.
„bauliche Potentiale in den Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg“

von:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Wir stehen einer Nachverdichtung in dem Gebiet (städtebaulicher Entwurf B) positiv gegenüber, werden aber den (städtebaulicher Entwurf A) nicht mittragen.

Wir werden zwar auch in absehbarer Zukunft weiter nicht auf unseren großen Garten verzichten, aber haben nichts dagegen einzuwenden, wenn in den angrenzenden Gärten gebaut wird. (positiv)

Coesfeld den 25. 9. 20 Unterschriften

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Coesfeld
60- Planung, Bauordnung ,Verkehr
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
anbei finden Sie unsere Stellungnahme.
„bauliche Potentiale in den Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg“

von:

**Wir stehen einer Nachverdichtung in dem Gebiet (städtebaulicher Entwurf B)
positiv gegenüber,
werden aber den (städtebaulicher Entwurf A) nicht mittragen.**

Wir planen eventuell in absehbarer Zukunft eine Hinterbebauung in unseren
Gartenbereich, daher haben wir auch nichts dagegen einzuwenden, wenn in den
angrenzenden Gärten gebaut wird. (positiv)

Coesfeld den 16.8.2020

Unterschriften

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED] >
Gesendet: Samstag, 26. September 2020 10:45
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Re: AW: Informationsveranstaltung 12.08, Bebauung Waterfor, Prüllageweg, Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
danke für die informative Veranstaltung zur Bebauung im Bereich Waterfor, Prüllageweg und Grüner Weg.

Im Auftrag [REDACTED] teile ich Ihnen das Interesse an einer zukünftigen Nachverdichtung im benannten Bereich mit. Sie ist Eigentümerin des Grundstückes [REDACTED] und steht beiden beschriebenen Varianten offen gegenüber.

Ist diese Information so ausreichend für sie oder benötigen Sie zusätzlich eine persönliche Aussage [REDACTED]
Diese würde ich dann umgehend in schriftlicher Form nachreichen.

Danke und Gruß
[REDACTED]

> Am 06.08.2020 um 07:45 schrieb Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>:

>

> Guten Morgen [REDACTED]

>

> Sie können gerne als Vertretung [REDACTED] der Informationsveranstaltung teilnehmen. Diese Nachricht ist ausreichend.

>

> Mit freundlichen Grüßen

> Im Auftrag

>

> Sophia Gorschlüter

> _____

>

> STADT COESFELD

> DER BÜRGERMEISTER

> Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr Fachteam Bauleitplanung Markt

> 8

> 48653 Coesfeld

> _____

>

> Tel.: +49 (0) 2541 939-1306

> Fax: +49 (0) 2541 939-7508

> E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de

> Internet: www.coesfeld.de

>

> COESFELD – Die ZukunftsSTADT im Münsterland

>

>

>

>

> -----Ursprüngliche Nachricht-----

> Von [REDACTED]
> Gesendet: Dienstag, 4. August 2020 20:14
> An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>
> Betreff: Informationsveranstaltung 12.08, Bebauung Waterfor,
> Prüllageweg, Grüner Weg
>
> Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
> als Vertretung [REDACTED] möchte ich an der Informationsveranstaltung zur Bebauung im
Bereich Waterfor, Prüllageweg, Grüner Weg am Mittwoch den 12.08 um 18:00 teilnehmen.
> Ist diese Nachricht dafür ausreichend oder benötige ich eine Bevollmächtigung [REDACTED]
> Ich bitte um kurze Rückmeldung und bedanke mich dafür.
>
> Mit freundlichem Gruß
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Samstag, 26. September 2020 17:34

Gorschlüter, Sophia

Geschäftszeichen 60.01.02.01.013a

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

zu der in Rede stehenden Nachverdichtung möchte ich mich wie folgt äußern:

Aus folgenden Gründen bin ich weder mit Entwurf A noch mit Entwurf B einverstanden:

Zu Entwurf A:

Die Straße benachteiligt alle diejenigen, die nicht bauen wollen oder können durch eine hohe finanzielle Belastung. Ich bin nicht dazu bereit, dafür zu zahlen und aufgrunddessen auch noch einen Teil des Grundstücks zu verlieren.

Zu Entwurf B:

Es ist nicht notwendig, dass die geplante Stichstraße bis zu unserem Grundstück führt, da wir nicht die Absicht haben zu bauen und auch nicht einen Teil unseres Grundstücks verkaufen wollen.

Mit freundlichen Grüßen

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 1. Oktober 2020 16:36
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Aw: AW: Geschäftszeichen 60.01.02.01.013a

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
wie bereits beschrieben brauen wir keinen Anschluss im Garten. Wir haben aber nichts dagegen wenn unsere Nachbarn bauen wollen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

--
Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit GMX Mail gesendet.
Am 28.09.20, 08:50 schrieb "Gorschlüter, Sophia" <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>:

Guten Morgen [REDACTED]

vielen Dank für die Rückmeldung!

Bei dem Entwurf B sind Abweichungen möglich. Die Nachbarn sollen sich untereinander auf gemeinsame Stichwege einigen. Stehen Sie denn einer Nachverdichtung ähnlich Entwurf B tendenziell offen gegenüber? Es wäre denkbar, dass z.B. der südliche Stichweg nur zu Ihrem Nachbarn [REDACTED] über Ihr Grundstück würde in dem Fall kein Erschließungsweg laufen, es kämen keine Kosten auf Sie zu, Ihre Nachbarn hätten aber die Möglichkeit im rückwärtigen Bereich zu bauen. Ich freue mich auf Rückmeldung!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sophia Gorschlüter, M. Sc.

STADT COESFELD
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr
Fachteam Bauleitplanung
Markt 8
48653 Coesfeld

Tel.: +49 (0) 2541 939-1306
Fax: +49 (0) 2541 939-7508
E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de
Internet: www.coesfeld.de

COESFELD – Die ZukunftsSTADT im Münsterland



Von: [REDACTED]

Gesendet: Samstag, 26. September 2020 17:34

An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>

Betreff: Geschäftszeichen 60.01.02.01.013a

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

zu der in Rede stehenden Nachverdichtung möchte ich mich wie folgt äußern:

Aus folgenden Gründen bin ich weder mit Entwurf A noch mit Entwurf B einverstanden:

Zu Entwurf A:

Die Straße benachteiligt alle diejenigen, die nicht bauen wollen oder können durch eine hohe finanzielle Belastung.

Ich bin nicht dazu bereit, dafür zu zahlen und aufgrunddessen auch noch einen Teil des Grundstücks zu verlieren.

Zu Entwurf B:

Es ist nicht notwendig, dass die geplante Stichstraße bis zu unserem Grundstück führt, da wir nicht die Absicht haben zu bauen und auch nicht einen Teil unseres Grundstücks verkaufen wollen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 27. September 2020 21:44
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Bebauungsplan Waterfohr / Prüllageweg / Grüner Weg
Anlagen: [REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

anbei erhalten Sie meine Stellungnahmen zur geplanten Nachverdichtung im o. g. Gebiet.

Da die Auswirkungen unterschiedlich sind und ich Ihnen möglichst differenziert antworten möchte, erhalten Sie zwei Schreiben. Eines betrifft mein Privatgrundstück [REDACTED] eines die Grundstücke [REDACTED]
[REDACTED] Hierin aufgeführt ist auch das Grundstück [REDACTED]
treuhänderisch für die Erbengemeinschaft [REDACTED] als Erbbauberechtigte verwaltet.

Freundliche Grüße
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Coesfeld, 27.09.2020

Stadt Coesfeld
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

**Nachverdichtung im Bereich Waterfohr
Ihr Schreiben vom 22.07.2020 sowie nachfolgende Informationsveranstaltungen**

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

als Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] gebe ich zu den vorgestellten Plänen Folgendes zu bedenken:

- Dem nachbarschaftlichen Frieden scheint es aus meiner Sicht zuträglich, wenn die Nutznießer der Nachverdichtung -mithin die Eigentümer der verstärkt zu bebauenden Grundstücke- die Zuwegungen über ihre eigenen Grundstücke darstellen. Dieses Prinzip sollte demnach auch im Bereich Grüner Weg lückenlos gelten.
- Bei länger anhaltenden Niederschlägen zeigt unser Grundstück regelmäßig erhebliche Staunässe. Diese würde aus meiner Sicht durch zunehmende Versickerungsmengen im Gebiet weiter zunehmen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in das Kanalsystem könnte notwendig werden.
- Zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr muss die Sackgassensituation (Poller zwischen Waterfohr und Grüner Weg) erhalten bleiben.
- Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass ich durch die Maßnahme etwaig entstehende Kosten nicht übernehme. Bereits im Rahmen der Informationsveranstaltungen wurde zugesagt, dass umlagefähige Kosten für die Bestandsanwohner nicht entstehen werden.

Sofern die vorgenannten Punkte zufriedenstellend geregelt werden, möchte ich einer Nachverdichtung im Gebiet Prüllage / Waterfohr / Grüner Weg nicht im Wege stehen.

Freundliche Grüße
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Coesfeld, 27.09.2020

Stadt Coesfeld
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

**Nachverdichtung im Bereich Grüner Weg/Prüllageweg/Waterfohr
Ihr Schreiben vom 22.07.2020 sowie nachfolgende Informationsveranstaltungen**

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

wir sind Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] sowie [REDACTED]

Mit den vorgestellten Plänen zur Nachverdichtung sind wir nicht einverstanden, da diese insbesondere für unser Grundstück [REDACTED] mit erheblichen Einschränkungen verbunden sind.

Im Bereich Grüner Weg können aus unserer Sicht sämtliche Zuwegungen über die eigenen Einfahrten dargestellt werden. Hierzu ist dann lediglich die Abstimmung der jeweilig betroffenen Nachbarn erforderlich. Allenfalls für die Flurstücke 749 und 64 halten wir eine Erschließung über die südlich bereits angelegte Straße zwischen den Grundstücken Grüner Weg 64/64 a und 68 für vertretbar.

Für unser Grundstück [REDACTED] sehen wir nur geringe Einschränkungen. Dabei gehen wir davon aus, dass die Sackgassensituation zum Übergang Grüner Weg bestehen bleibt.

Ergänzend zu dem in den Informationsveranstaltungen erörterten Problem der möglicherweise zu geringen Kanalquerschnitte, geben wir zu bedenken, dass es in dem Gebiet regelmäßig zu erheblicher Staunässe kommt. Es ist daher zu gewährleisten, dass das Risiko von „Überflutungen“ oder sonstiger bausubstanzschädigender Ereignisse sich durch die Maßnahme nicht erhöht.

Nehmen Sie darüber hinaus bitte zur Kenntnis, dass wir durch die Maßnahme etwaig entstehende Kosten nicht übernehmen. Bereits im Rahmen der Informationsveranstaltungen wurde zugesagt, dass umlagefähige Kosten für die Bestandsanwohner nicht entstehen werden.

Freundliche Grüße

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 28. September 2020 19:52
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: AW: Bebauungsplan Waterfohr / Prüllageweg / Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

bitte entschuldigen Sie, dass unser Schreiben etwas uneindeutig formuliert war. Mit der klar ablehnenden Haltung sind die „vorgestellten Pläne“ gemeint. Insofern nehmen Sie unser Schreiben bezüglich der Varianten A und B gerne wörtlich.

Die Bauvorhaben unserer Nachbarn wollen wir jedoch nicht generell blockieren und ebenso wenig einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung im Weg stehen. Daher die Erläuterungen im weiteren Verlauf des Schreibens, die aus unserer Sicht einen tragfähigen Kompromiss darstellen können.

Unsere Grundstücke [REDACTED] grenzen an den Bereich 2 an, sind jedoch durch eine Nachverdichtung nicht wesentlich beeinträchtigt. Insofern halten wir eine weitere Bebauung der Grundstücke in den Bereichen 2 und 3 -einschließlich der Zuwegung über Waterfohr- für vorstellbar.

An den genannten Voraussetzungen, insbesondere hinsichtlich der Kostentragung und der Ableitung von Oberflächenwasser, halten wir unverändert fest.

Freundliche Grüße
[REDACTED]

Von: Gorschlüter, Sophia [mailto:Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de]
Gesendet: Montag, 28. September 2020 10:46
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Bebauungsplan Waterfohr / Prüllageweg / Grüner Weg

Sehr geehrter [REDACTED]

vielen Dank für die Rückmeldung!

Für mich ergeben sich noch ein paar Rückfragen zu der Stellungnahme der [REDACTED]. Ist die [REDACTED] generell gegen eine Nachverdichtung in dem Bereich oder lediglich nach den beiden vorgestellten Entwürfen, da später doch noch auf die Zuwendungen eingegangen wird? Es handelt sich lediglich um Entwürfe, dementsprechend sind Abweichungen möglich. Insbesondere Entwurf B ist nicht in Stein gemeißelt. Die Nachbarn sollen miteinander bezüglich Ihres Bauinteresses und der Lage der Erschließungsstraßen in Kontakt kommen. Es müssen sich lediglich zwei Eigentümer zusammentun, um den Versiegelungsgrad gering zu halten. Es kann dementsprechend zu Abweichungen von dem Erschließungsentwurf kommen. Insofern ist eine Verkürzung des südlichen Stichwegs und die sonstige Erschließung vom Grünen Weg aus theoretisch denkbar. Stehen Sie also einem Alternativentwurf basierend auf Entwurf B positiv gegenüber? Wie verhält es sich mit dem Bereich 2 und 3? Ich freue mich auf Rückmeldung!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sophia Gorschlüter, M. Sc.

STADT COESFELD
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr
Fachteam Bauleitplanung
Markt 8
48653 Coesfeld

Tel.: +49 (0) 2541 939-1306
Fax: +49 (0) 2541 939-7508
E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de
Internet: www.coesfeld.de

COESFELD – Die ZukunftsSTADT im Münsterland



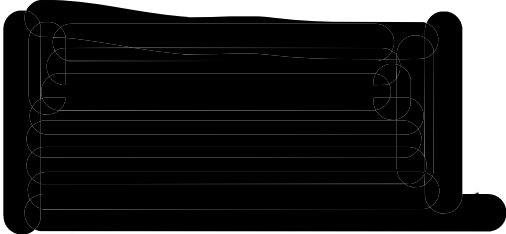
Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 27. September 2020 21:44
An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>
Betreff: Bebauungsplan Waterfohr / Prüllageweg / Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

anbei erhalten Sie meine Stellungnahmen zur geplanten Nachverdichtung im o. g. Gebiet.

Da die Auswirkungen unterschiedlich sind und ich Ihnen möglichst differenziert antworten möchte, erhalten Sie zwei Schreiben. Eines betrifft mein Privatgrundstück [REDACTED], eines die Grundstücke [REDACTED]
[REDACTED] Hierin aufgeführt ist auch das Grundstück [REDACTED] das [REDACTED]
[REDACTED] verwaltet.

Freundliche Grüße
[REDACTED]



Coesfeld, 24. September 2020

Stadt Coesfeld
Frau Gorschlüter
Postfach 1843
48638 Coesfeld



AZ.: 60.01.02.01.013a

Potentiale im Bereich Waterfohr, Prüllageweg, Grüner Weg – Bereich 2 u. 3

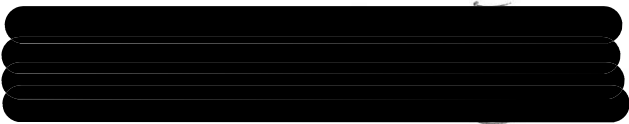
Stellungnahme

Schr geehrte Frau Gortschlüter,

ich beziehe mich auf die Infoveranstaltung vom 13. August 2020 und teile Ihnen mit:

- a) Ich stehe einer Nachverdichtung in dem Gebiet positiv gegenüber.
- b) Ich persönlich möchte zwar zur Zeit nicht auf meinen großen Garten verzichten, habe aber nichts dagegen einzuwenden, wenn in den angrenzenden Gärten oder zu einem späteren Zeitpunkt in meinem rückwärtigen Gartenbereich gebaut wird.

Mit freundlichen Grüßen



Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Montag, 28. September 2020 15:23

Gorschlüter, Sophia

Stellungnahme zur Nachverdichtung

Eine Nachverdichtung in der Variante A lehne ich komplett ab.

Einer Nachverdichtung in der Variante B kommt für mich nur unter der Voraussetzung in Frage, dass bei der Umwandlung von Siedlungs- in Wohngebiet für bestehende Tierhaltung Bestandsschutz gewährleistet wird. Eine Abhängigkeit von der Zustimmung wechselnder Nachbarn zu bereits bestehender Tierhaltung ist für mich keine Option.

Viele Grüße

[REDACTED]
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 28. September 2020 18:07
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Stellungnahme Nachverdichtung Grüner Weg, Prüllageweg und Waterfohr

Hallo Frau Gorschlüter,
ich möchte hiermit zu dem o.g. Thema Stellung beziehen.
Ich wohne an [REDACTED] und hätte laut Plan A den benötigten Wendehammer direkt bei mir
im Garten.
Dieses ist für mich keine Option.
Ich befürworte dafür den Plan B.
Dafür gibt es für mich mehr Möglichkeiten.

Über diese E-Mail Adresse können Sie mich in Zukunft gerne anschreiben.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 28. September 2020 19:50
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Stellungnahme zur Nachverdichtung in dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 27.08.2020, wo Sie um Stellungnahme zur Nachverdichtung im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg gebeten haben.

Wir schließen uns der Stellungnahme von [REDACTED] an und lehnen den Entwurf A ab.

Entwurf A

Den Entwurf A lehnen wir vehement ab.

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen, da für alle potenziell neue Anwohner deren Grundstücke nur über den Grünen Weg erreichbar sind. Auch die nächtliche Lärmimmission wird sicherlich ansteigen.
- Stellplätze für Pkw nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Besucher der neuen Anwohner würden wohlmöglich den auch derzeitig knappen Parkraum im "Altbereich" des Grünen Weges in Anspruch nehmen
- Oberflächenwasserproblematik (siehe dazu Ausführung in den Markups und weiter unten)

Entwurf B

- Stellplätze für Pkw nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Besucher der neuen Anwohner würden wohlmöglich den auch derzeitig knappen Parkraum im "Altbereich" des Grünen Weges in Anspruch nehmen.
- Oberflächenwasserproblematik; zwar geringer als im Entwurf A, dennoch eine Mehrbelastung der vorhandenen Kanalisation (siehe dazu Ausführung weiter unten)

Entwurf C

Der Entwurf C sollte den Betroffenen im Bereich 1 als Alternative zu A und B vorgestellt werden.

Kosten

Durch die Nachverdichtung (Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr) entstehen den indirekt betroffenen Bestandseigentümern keinerlei Kosten jeglicher Art. Dazu zählen u.a. auch Kosten, die für aufgrund der Nachverdichtung notwendige Anpassungsmaßnahmen entstehen (z.B. Kanalisationsanpassungen), Kosten für Sanierungsarbeiten verursacht durch Bauverkehr, etc..

Oberflächenwasser

Der derzeitig technische Zustand der Bestandsobjekte ist derart, dass das auftretende Volumen an Oberflächenwasser – auch ein temporärer Volumenanstieg durch z.B. Starkregen – keine nennenswerten bzw. beherrschbaren Beeinträchtigungen darstellt.

Der durch die Nachverdichtung – hier ist insbesondere aber nicht ausschließlich der Entwurf A in Betracht zu ziehen – zu erwartende Volumenanstieg an Oberflächenwasser darf in keinsten Weise zu einer Verschlechterung des Zustandes der Bestandsobjekte führen.

Tritt dennoch eine Verschlechterung ein, und es entstehen dadurch Schäden an den Bestandsobjekten,

werden diese Schäden durch die Stadt auf deren Kosten unverzüglich behoben.

Ggf. kann der Hausbesitzer eine Wertminderung seines Objektes, sofern diese durch einen Schaden unwiderlegbar hervorgerufen wurde, gegenüber der Stadt geltend machen.

Der Nachweis, dass Schäden nicht durch die Nachverdichtung entstanden sind, obliegt der Stadt.

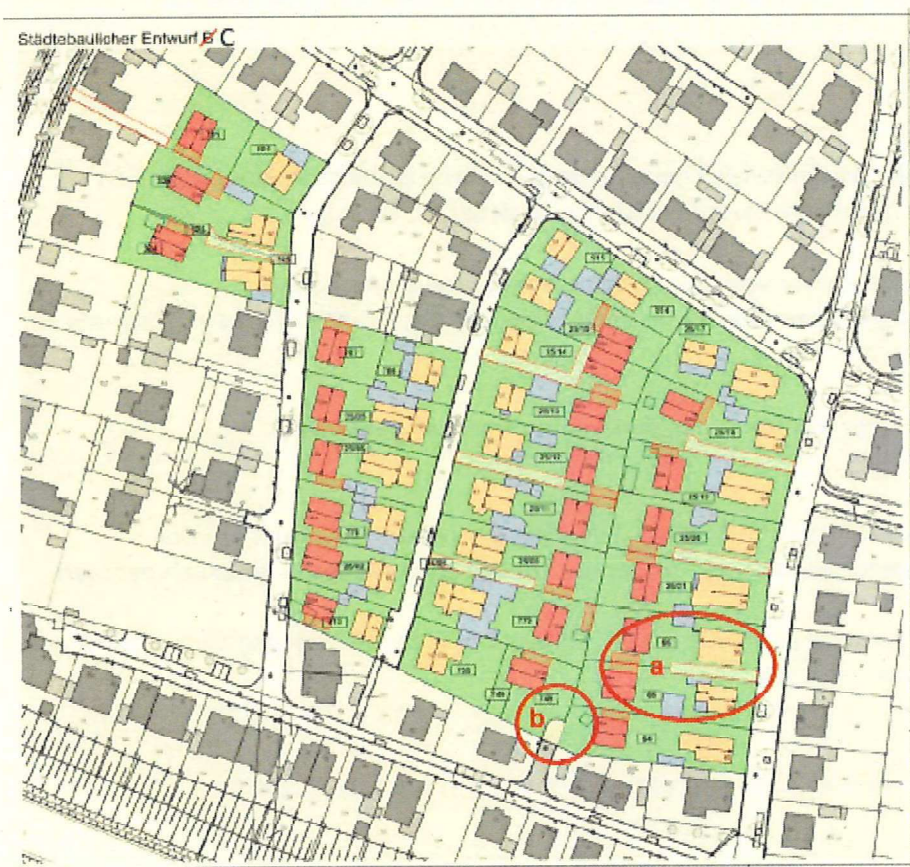
Diese Regelung gilt für eine Dauer von 5 Jahren ab dem Datum des Inkrafttretens des neuen Bebauungsplanes.

Generell

Sollte sich herausstellen, dass die Nachverdichtung zu einer Verschlechterung des Ist-Zustandes führen könnte, wird eine Zustimmung zur Bebauungsplanänderung unsererseits nicht erfolgen.

Eine Zustimmung zur Bebauungsplanänderung wird unsererseits auch nicht erfolgen, wenn nicht garantiert wird, dass uns keine, durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufenen, Kosten entstehen.

ANHANG Entwurf C



Abweichungen zu Entwurf B:

- a. Zusätzliche Zuwegung zwischen Grundstück 65 und 66
- b. Zuwegung über die bereits vorhandene "Stichstraße" lediglich zu den Grundstücken 749 und 64. Dadurch könnte die seitens der Stadt und ohne die Absprachen mit den Grundstückseigentümern des Grundstückes Nr. 750 angedachte Grundstücksgrenzenschiebung hinfällig werden, so dass Grundstück Nr. 749 für eine Bebauung eine akzeptable Grundstückgröße hätte.



ca. 500 m² (Grundstück Nr. 749)
[Quelle: www.boris.nrw.de]

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Coesfeld
z. Hd. Frau Gorschlüter
Postfach 1843
48638 Coesfeld

Datum
29.09.2020

Stellungnahme zu vorgestellten Potentialen im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

hiermit möchten wir die Gelegenheit nutzen, eine Stellungnahme zu den mit Schreiben vom 15.07.2020 und im Rahmen der Informationsveranstaltung am 12.08.2020 vorgestellten Potentialen im Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg (hier: Bereich 1) abzugeben.

Unter Berücksichtigung der bisher zur Verfügung gestellten Informationen **lehnen wir eine Nachverdichtung (sowohl städtebaulicher Entwurf A, als auch städtebaulicher Entwurf B) entschieden ab!**

Begründung:

Weder die Stadt, noch die Eigentümer, die eine Nachverdichtung wünschen, haben bisher in ausreichendem Maße Informationen zur Verfügung gestellt, die eine objektive Entscheidung hinsichtlich dieser unumkehrbaren Maßnahme ermöglichen.

Während die Vorteile einer Nachverdichtung (Bebauungsmöglichkeit, Wertsteigerung) detailliert erwähnt und besprochen wurden, scheint hinsichtlich der (möglichen) Nachteile für die Anwohner kein erhöhtes Interesse einer vollumfänglichen Offenlegung aller Risiken zu bestehen.

Dementsprechend kann die eingeforderte Entscheidung aus unserer Sicht nur lauten: **Ablehnung** des Vorhabens.

Wasserproblematik

Eine Problematik, die von Ihnen angesprochen wurde, ist die Gefahr einer Überflutung durch die Überlastung der lediglich für eine wesentlich geringere Bebauung angelegte Kanalisation.

Zwar wurde die Problematik thematisiert, es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht ansatzweise Lösungsvorschläge vor, die einem das Gefühl geben würden, es sei

sichergestellt, dass tatsächlich keine Verschlechterung des Status quo eintritt.

Es ist einerseits nachvollziehbar, dass die Stadt an dieser Stelle nicht uneingeschränkt in Vorleistung treten und kostenintensive Gutachten erstellen lassen möchte, bevor klar ist, ob eine Nachverdichtung überhaupt stattfinden wird. Andererseits sind für viele Anwohner diese Gutachten zwingende Voraussetzung einer Zustimmung zur Nachverdichtung, ohne Gefahr zu laufen, diese unwiderrufliche Entscheidung im Nachhinein sehr teuer zu bezahlen.

Stand jetzt sind folgende Aspekte ungeklärt:

- Ist ein in der Präsentation dargestellter Anschluss der Kanalisation an die Straße Breiter Weg überhaupt tatsächlich umsetzbar?
Hierfür wird die Zustimmung von mindestens einem Eigentümer benötigt. Liegt diese Zustimmung in schriftlicher Form vor?
- Löst ein solcher Anschluss, sofern er denn umgesetzt werden könnte, die Wasserproblematik vollumfassend? Verhindert er sicher eine Überflutung, insbesondere des vom Abwasserwerk als Risikobereich eingestuften südlichen Bereichs Waterfohr zur B525?
- Was passiert, wenn nach einem möglichen Entschluss zur Nachverdichtung ein dann beauftragtes Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass eine weitere Bebauung ein Risiko darstellt? Bis zu welchem Punkt würde die Stadt an dem Vorhaben festhalten? Bis zu einem „geringen Risiko“? Bis zu einem „erhöhten Risiko“? Oder würde gar die Empfehlung von einem solchen Projekt Abstand zu nehmen ignoriert?
- Welche Möglichkeiten der Einflussnahme hätten die Grundstückseigentümer nach Erstellung des Gutachtens noch?
- Was passiert, wenn trotz etwaiger Gutachten und den daraus folgenden Rückschlüssen (z.B. bauliche Vorgaben etc.) der Wasserspiegel ansteigt und Überflutungen die Folge sind?
Denkbar wäre hier, dass die baulichen Vorgaben im Einzelfall nicht umgesetzt werden. Wer überwacht, ob die Vorgaben tatsächlich umgesetzt werden? Einerseits zum Zeitpunkt des Baus aber andererseits auch danach.
Ebenfalls denkbar ist, dass trotz Einhaltung aller Vorgaben eine Verschlechterung der Situation eintritt (Fehler im Gutachten oder Änderung der Verhältnisse z.B. wegen des Klimawandels)

Hier muss seitens der Stadt klar und offen kommuniziert werden.

Es muss die klare Zusage erfolgen, dass keine Verschlechterung des Gesamtzustandes für die Bestandsgebäude eintritt. Unter einer Verschlechterung ist nicht erst ein tatsächlicher Wasserschaden, sondern auch bereits eine Wertminderung z.B. aufgrund einer geänderten Flora zu verstehen. Es ist aus unserer Sicht Aufgabe der Stadt, den aktuellen Zustand zu protokollieren.

Kommt es in Zukunft dennoch zu Schäden, Wertminderungen oder Ähnlichem, wird sich die Stadt Schadensersatzanforderungen gegenübersehen.

Verkehr/Straße

Unabhängig von der städtischen Aussage, dass eine Spielstraße ein Verkehrsaufkommen von bis zu 300 Autos pro Stunde verkraften kann, ohne den Status als Spielstraße zu verlieren, sollte offensichtlich sein, dass eine Nachverdichtung zu

einer erheblichen Mehrfrequentierung der Straße führt. Dies ist gleich unter mehreren Gesichtspunkten abzulehnen.

Erstens führt eine höhere Frequentierung zu einer stärkeren Abnutzung der Straße. Allein in der Bauphase ist mit immensen Schäden durch die schweren Baufahrzeuge zu rechnen. Wer trägt die Kosten für eventuell auftretende Schäden und wie wird sichergestellt, dass diese zeitnah und fachgerecht behoben werden, um keine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation eintreten zu lassen?

Zweitens haben mehr Fahrzeuge automatisch auch einen erhöhten Lärmpegel zur Folge.

Drittens ist ein erheblicher Mangel an Parkplätzen zu erwarten. Auch wenn, wie von Ihnen dargelegt, jeder Grundstückseigentümer in der Theorie dazu verpflichtet ist, auf seinem Grundstück die benötigte Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten, so zeigt die Praxis eindeutig, dass dies nicht umgesetzt wird und zum Teil auch gar nicht umsetzbar ist. Sowohl die potentiell neu entstehenden Grundstücke, als auch die Stichstraße(n) werden nicht annähernd den Parkplatzbedarf decken, der durch die hinzukommenden Fahrzeuge entsteht. Zusätzlich werden aktuell bestehende Parkmöglichkeiten teilweise zunichtegemacht.

Viertens führt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einem gesteigerten Gefahrenpotential. Auf dem Grünen Weg gibt es mindestens eine unübersichtliche Stelle, nämlich an der Kurve hinter Grundstück 63. Je mehr Fahrzeuge hier verkehren, desto größer ist die Unfallgefahr. Eine Spielstraße sollte insbesondere für Kinder das freie und unbekümmerte Spielen und Bewegen ermöglichen. Dies ist bei einem zu hohen Verkehrsaufkommen nicht mehr sichergestellt.

Aus den genannten Gründen ist insbesondere der städtebauliche Entwurf A entschieden abzulehnen. Dieser würde dazu führen, dass alle Fahrzeuge die komplette Straße durchfahren müssten, um zur Stichstraße zu gelangen. Dies kann planungstechnisch in keinem Falle sinnvoll sein. Bei diesem Entwurf stechen insbesondere die genannten Punkte 1,2 und 4 besonders als Nachteile hervor. Zusätzlich sei hier auch der nicht zu vernachlässigende Umweltaspekt genannt.

Für die Abwasserproblematik wurde dargestellt, dass ein Anschluss an den Breiten Weg sinnvoll bzw. erforderlich sei. Für die Straße gilt das aus unserer Sicht ganz genauso. Auch hier sollte die Stadt durch Gespräche mit einem Grundstückseigentümer der Grundstücke 25/17 und/oder 514 versuchen, eine Möglichkeit zu schaffen und eine vernünftige Alternative zum Entwurf A aufzuzeigen. Anderenfalls ist der Entwurf zu verwerfen.

Baumbestand/Umwelt

Im Abschnitt zum Thema Verkehr wurde das Thema Umwelt bereits kurz angeschnitten. Eine Nachverdichtung wäre aus umwelttechnischen Gesichtspunkten sehr kritisch zu sehen. Die über Jahrzehnte gewachsenen Gärten weisen einen hohen Bestand an schützenswerter Pflanzenwelt auf. Der alte und teils sehr große Baumbestand ist nicht nur schön anzusehen, sondern erfüllt auch einen wichtigen Zweck zur Luftreinigung und Klimaerhaltung.

Eine Beseitigung würde einen erheblichen Verlust an Beschattung bedeuten. Es käme dadurch dauerhaft zu einer Erhöhung der Lufttemperatur. Gerade in Anbetracht des Klimawandels wäre dieser zusätzliche Effekt fatal. In einigen größeren Städten (z.B. Köln oder Recklinghausen) ist es bereits gängige Praxis, die Straßen durch Leihbäume wieder herunter zu kühlen. Dieses Verfahren sollte nicht nachgeahmt werden, sondern ein abschreckendes Beispiel sein.

Daher die Frage: Wie will man eine Nachverdichtung umsetzen, ohne den Baumbestand zu gefährden? Sollte - wie wir befürchten – eine Rodung der Bäume erforderlich werden, wie will man diese in Summe Jahrhunderte alten Bäume ersetzen und die dargestellten Auswirkungen auf das Klima verhindern?

Wie verhält es sich mit der Tierwelt? Wurde geprüft, wie viele Tiere und welche Tierarten sich die Gärten als ihre Heimat auserkoren haben? Eine Veränderung der Umgebung und des Klimas wären womöglich gleichbedeutend mit der Zerstörung des dortigen Lebensraumes. Welche Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind geplant?

Kosten

Um ein langwieriges Klageverfahren zu verhindern, muss bereits im Vorfeld schriftlich und rechtssicher erklärt werden, dass im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung keinerlei Kosten auf die Eigentümer der Bestandsimmobilien zukommen, die in den städtebaulichen Entwürfen außerhalb des grün eingefärbten Bereichs liegen. Hier sind neben Erschließungskosten auch sämtliche anderen denkbaren Kosten aufzuzählen.

Grundsteuer C

Die im Protokoll dargestellten Informationen zur Grundsteuer sind teilweise falsch und vermitteln unseres Erachtens an einigen Stellen einen falschen Eindruck von der zukünftigen Situation.

Im Protokoll wird ausgeführt, dass Herr Backes auf Steuerberater verwiesen hätte und die Stadt nicht befugt sei, Steuerauskünfte zu geben.

Erstens wurden diese Aussagen auf der Informationsveranstaltung so nicht getätigt. Stattdessen wurde von den Beteiligten auf städtischer Seite gesagt, dass man diesbezüglich keine Informationen hätte und diese im Nachgang erfragen würde.

Zweitens dürfen Städte sehr wohl Auskünfte in solch allgemeinen Steuerfragen geben. Die Stadt Coesfeld tut dies im Übrigen auf Ihrer Homepage (<https://serviceportal.coesfeld.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/316/show>).

Außerdem kann von den Anwohnern wohl kaum verlangt werden, für jedes etwaige Risiko bzw. jeden etwaigen Nachteil im Zuge der Nachverdichtung eine kostenpflichtige Dienstleistung in Anspruch zu nehmen. Die Anwohner sind schließlich auch nicht dafür zuständig, ein Gutachten hinsichtlich der Wasserproblematik in Auftrag zu geben, oder?

In der Anlage 3 zum Protokoll werden „Informationen zur Grundsteuer-Reform“ mitgeteilt. Unter anderem wird eine „Formel“ beschrieben, nach der sich die Grundsteuer zukünftig berechnet. Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 02.12.2019 beinhaltet eine sog. Länderöffnungsklausel, die es den Bundesländern ermöglicht, von den auf Bundesebene getroffenen Regelungen abzuweichen. Stand 29.09.2020 hat das Land Nordrhein-Westfalen noch keine Entscheidung verkündet, ob es von der Länderöffnungsklausel Gebrauch macht oder die Bundeslösung anwendet. Demnach kann Stand jetzt auch noch gar keine verbindliche Aussage dazu getätigt werden, wie sich die Grundsteuer zukünftig berechnet.

Es wäre zumindest dienlich, eine solche Information in Ihr Schreiben aufzunehmen.

Die Aussagen zur Grundsteuer C stimmen insofern, dass sich „alles in der Schwebe befinde(t)“.

Inhaltlich zwar nicht falsch, aber eindeutig tendenziös sind jedoch die letzten beiden Sätze: „Sollte die Stadt Coesfeld auf die Grundsteuer C verzichten, bliebe die Einführung zusätzlicher Baumöglichkeiten ohne Folgen.“ und

„Für die Berechnung der Grundsteuer ist es unerheblich, ob das Grundstück in einem Kleinsiedlungsgebiet liegt oder in einem reinen Wohngebiet. Die Änderung dieser Festsetzung im Bebauungsplan bliebe folgenlos.“

Den ersten Satz hätte man genauso gut andersherum formulieren können. Für uns stellt sich die Frage: Warum sollte die Stadt Coesfeld freiwillig auf Steuergelder verzichten? Es wäre ein absoluter Widerspruch, auf der einen Seite eine Nachverdichtung zu forcieren und auf der anderen Seite auf ein rechtmäßiges „Druckmittel“ zu verzichten, die neu gewonnenen Bauflächen auch zeitnah zu bebauen. Sofern man den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt keine höheren Steuern aufbürden möchte, wäre es wesentlich sinnvoller, statt eines Verzichts auf die Grundsteuer C, den Hebesatz der Grundsteuer B zu senken. Davon haben nämlich alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt einen Vorteil. Zum zweiten Satz: Die Frage in was für einem Gebiet ein Grundstück liegt ist tatsächlich unerheblich, nicht jedoch die Einordnung des Grundstücks selbst.

Es ist vollkommen klar, dass Ihr primäres Zuständigkeitsgebiet nicht in der Beantwortung von Grundsteuerfragen liegt. Die getätigten Aussagen lassen für uns aber unabhängig von den dargestellten fachlichen Mängeln eindeutig den Schluss zu, dass die Problematik relativiert werden und die Bürger besänftigt werden sollen.

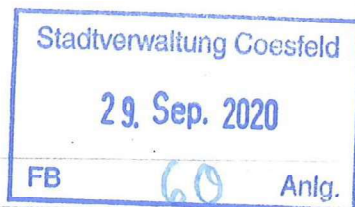
Eine transparente Informationspolitik und die objektive Offenlegung aller Chancen und Risiken, sehen unserer Ansicht nach anders aus!

Zusammenfassung:

- Der städtebauliche Entwurf A wird vehement abgelehnt.
- Der städtebauliche Entwurf B wird unter den zur Verfügung gestellten Informationen ebenfalls abgelehnt.
- Sollten die genannten Fragestellungen beantwortet werden können, glaubhaft gemacht werden, dass hinsichtlich der Wasserproblematik keine Schäden entstehen und eine offene und objektive Informationspolitik erfolgen, die die Chancen, aber auch alle Risiken offenlegt, könnten wir ggf. die Umsetzung eines „Entwurfs C“, der von [REDACTED] vorgestellt wurde, befürworten.

Bei den bisherigen Gesprächen in der Nachbarschaft haben wir das Gefühl vermittelt bekommen, dass unsere Ansicht geteilt wird. Um einen Überblick über die Gesamtlage zu erhalten, würden wir Sie bitten, uns die eingereichten Stellungnahmen anonymisiert zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 Planung | Bauordnung | Verkehr

Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Waterfohr“

in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 (einschließlich)
während der Dienststunden im
Bürgerbüro des Rathauses, Markt 8, 48653 Coesfeld

Niederschrift im Rahmen der dialogorientierten Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr

Herr / Frau [REDACTED]

Adresse [REDACTED]

gibt / geben am 24.09.20

folgende Stellungnahme, Anregungen und Bedenken zur Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Niederschrift:

Ich stehe einer Nachverdichtung
im Gebiet negativ gegenüber

Verantwortlich für die Erstellung dieser Niederschrift:

Zustimmung des Stellungnehmenden zu dieser Niederschrift:

Coesfeld, 27.09.2020

Stadtverwaltung Coesfeld
29. Sep. 2020
FB 60 Anlg.



Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 Planung | Bauordnung | Verkehr

Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Waterfohr“

in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 (einschließlich)
während der Dienststunden im
Bürgerbüro des Rathauses, Markt 8, 48653 Coesfeld

Niederschrift im Rahmen der dialogorientierten Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr

Herr / Frau [REDACTED]

Adresse [REDACTED]

gibt / geben am 27.09.20

folgende Stellungnahme, Anregungen und Bedenken zur Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Niederschrift:

Dem geplanten Bebauungsplan
stimme ich nicht zu.

Verantwortlich für die Erstellung dieser Niederschrift:

Zustimmung des Stellungnehmenden zu dieser Niederschrift:

[REDACTED]

Coesfeld, 27.09.2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Coesfeld
-Amt 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
z.Hd. Frau Gorschlüter-
Markt 8
48653 Coesfeld

Coesfeld, 29.09.2020

Ihr Schreiben vom 27.08.2020
Ihr Zeichen: 60.01.02.011.013a

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

mit Schreiben vom 27.08.2020 baten Sie um Stellungnahme zur Nachverdichtung in dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg.

Dazu teilen wir Ihnen mit, dass wir **keine Änderung des Bebauungsplanes wünschen und daher eine geplante Änderung des Bebauungsplanes ablehnen.**

Unabhängig von dem Entwurf A oder dem Entwurf B würde eine Nachverdichtung insbesondere zu weiteren Problemen im Bereich des Niederschlagwassers führen sowie zu einem enormen Anstieg des Verkehrs auf dem Grünen Weg, obwohl es sich dabei lediglich um eine Spielstraße handelt..

Der Entwurf A würde zu einer enormen finanziellen Belastung für die Anwohner führen, die selber keine Hinterbebauung vornehmen wollen und auch nicht beabsichtigen, das Grundstück zu veräußern. Diese Anwohner haben von der Änderung – abgesehen von den immensen Kosten - nichts.

Aber auch der Entwurf B würde für diese Anwohner im Hinblick auf die anstehende Grundsteuer-Reform zu unkalkulierbaren Mehrkosten führen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 29. September 2020 19:04

Gorschlüter, Sophia

Stellungnahme zur Nachverdichtung Waterfohr, Prüllageweg, Grüner Weg

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Sehr geehrte Frau Gorschlüter!

Mein Grundstück [REDACTED] wäre von der Nachverdichtung nicht betroffen.
Auch die direkt angrenzenden Grundstücke sind / wären nicht betroffen.

Ich bin gegen eine Nachverdichtung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 29. September 2020 19:41
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Nachverdichtung in dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

wir, die Bewohner vom [REDACTED] sind gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr.13. Die Wohnsiedlung soll so erhalten bleiben, wie sie ist.

Ich wünsche keine Möglichkeit einer Bebauung für unser Grundstück noch für unsere Nachbargrundstücke.

Mit freundlichen Grüßen

Gorschlüter, Sophia

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 29. September 2020 20:01

Gorschlüter, Sophia

Stellungnahme zur Nachverdichtung

Guten Tag

Ich stimme dem Städtebaulichen Entwurf „B“ für Bereich „1“ zu .

Grundstück [REDACTED]

Mfg

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 29. September 2020 20:58
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Bauleitplanverfahren Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg

Hallo Frau Gorschlüter,

wir [REDACTED] echen uns für die Version B aus.

Zudem würde ich mich freuen wenn wir weitere Informationen per E-Mail erhalten würden.

Viele Grüße

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 29. September 2020 16:22
An: Gorschlüter, Sophia
Betreff: Re: 60.01.02.01.013a
Anlagen: Skizze mit Vorschlag [REDACTED].pg
[REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,

in Vertretung [REDACTED] nehmen wir wie folgt Stellung zu der Nachverdichtung im Bereich Waterfohr und weitere:

1. Wie schon in der Informationsveranstaltung am 13.08.2020 besprochen, bitten wir um Hereinnahme des Flurstückes 774 in die Nachverdichtung. Vielleicht wurde es vernachlässigt, da es sich um ein einzelnes Grundstück [REDACTED] handelt, das eventuell dem Bereich 3 zugeordnet werden könnte.
2. Wir bitten die schräg zur Grundstücksgrenze verlaufende Baulinie in eine Baugrenze 3 mtr. parallel zur Straße umzuwandeln, wie es auch im vorderen Bereich der Waterfohr gemacht wurde, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen. Der große Vorgarten mit "privater Grünfläche" kann vielleicht in zwei mal 3 m vorn und hinten geteilt werden falls es für den Ausgleich nötig ist. Die GRZ sorgt jedoch meines Erachtens auch für eine Grünfläche, die dann aber freier planbar wäre.
3. Garagen sollten auch ausserhalb der bebaubaren Fläche erlaubt sein und nicht festgelegt werden, damit man hier freier planen kann. Die festgelegte Garagenfläche ist z. B. zur Zeit zum Süden gerichtet, was meines Erachtens nicht Sinn einer vernünftigen Bauleitplanung sein kann.
4. Um die Garagen nicht direkt an der Straße stehen zu haben, könnte eine Fläche von 5 m vor den Garagen von der Straßenbegrenzungslinie festgelegt werden.
5. Wir bitten in diesem Zusammenhang noch vereinzelt festgelegte Firstrichtungen fallen zu lassen.
6. Für eine Begrenzung der hinteren Bebauung wäre es meines Erachtens sinnvoll eine unterschiedliche Nutzung des vorderen Grundstückes und des hinteren Grundstückes vorzunehmen, in dem die Traufhöhen unterschiedlich festgelegt werden und die Geschossigkeit vorn zwei- und hinten eingeschossig sein dürfte. Hier ist mein Vorschlag im vorderen Bereich eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen mit einer max. Traufhöhe von 6,50 m und hinten eingeschossig mit 4,50 m. Zudem im vorderen Bereich 2 Wohneinheiten und im hinteren Bereich nur eine Wohneinheit zuzulassen um den Verkehr etwas besser zu entlasten.
7. Die Dachneigungen könnten ebenfalls angepasst und unterschiedlich festgelegt werden, hier ist mein Vorschlag eine Neigung im vorderen Bereich von 0-45° zuzulassen und im hinteren Bereich nur 0-35°

Wir haben ihnen eine Skizze mit einem Vorschlag für unser Grundstück 774 beigelegt und bitten um Stellungnahme, ob das Grundstück mit in die Betrachtungen eingeschlossen wird. Sollte unser Grundstück in die Planung einbezogen werden, sind wir für eine Nachverdichtung, sollte es nicht mit hineinkommen, sind wir gegen das Vorhaben, da wir sonst nur Nachteile für unser Grundstück sehen.

Unseres Erachtens ist das Grundstück für eine Nachverdichtung genauso gut geeignet, wie z.B. das Flurstück 313. Die seltsame Linienführung der drei oder vier Grundstücke an der Waterfohr ist für uns nicht nachvollziehbar, auch wenn die Straßenbegrenzung etwas schräger verläuft als bei den anderen Straßen. Bei der Nachverdichtung im Bereich 2 verläuft die Straße genauso und die Häuser sollen von der Waterfohr erschlossen werden. Hier verläuft die Baugrenze auch über die spitzen der eingezeichneten Häuser.

Bei Bedarf kann ich die Planung auch gerne noch einmal in ihrem Büro erläutern oder telefonisch, ich bitte bei eventuellen Fragen deshalb um Rückruf.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage: Bild mit Vorschlagsskizze

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Am 28.08.2020 um 13:07 schrieb Gorschlüter, Sophia:

[REDACTED]

vor einigen Wochen wurden Sie schriftlich über die Wohnbaupotentiale in dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg informiert. Mitte des Monats fand eine dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 statt. Ziel der Veranstaltung war es, von Seiten der Stadt über das Wohnbaupotential in dem Bereich zu berichten und im Nachgang an diesen Abend den Austausch der Nachbarn untereinander bezüglich der Zukunft ihres Wohngebietes anzuregen.

Alle Unterlagen zum Verfahren (u.a. Protokolle, Präsentation) können Sie im Internet auf der Webseite der Stadt Coesfeld unter dem folgendem Link: <https://www.coesfeld.de/wirtschaft-bauen/planung/bauleitplanung/aktuelle-bauleitplanverfahren/013a/> .

Der Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr bittet um Stellungnahme zur Nachverdichtung bis Mittwoch, den 30.09.2020 - bevorzugt schriftlich per E-Mail oder Post. Es besteht aber auch die Möglichkeit sie mündlich zu Protokoll zu geben. Bitte geben Sie Ihren Namen und die Adresse an!

Falls Sie weitere Benachrichtigungen lieber per E-Mail wünschen, teilen Sie mir Ihre E-Mail-Adresse mit. Nach Abschluss des Projekts werden die Daten gelöscht.

Bei Fragen wenden Sie sich an: Frau Sophia Gorschlüter, FB 60, Planung, Bauordnung und Verkehr, Tel 02541 / 939 1306, Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sophia Gorschlüter

STADT COESFELD
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr
Fachteam Bauleitplanung
Markt 8
48653 Coesfeld

Tel.: +49 (0) 2541 939-1306
Fax: +49 (0) 2541 939-7508
E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de
Internet: www.coesfeld.de

COESFELD - Die ZukunftsSTADT im Münsterland

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 14. August 2020 10:59
An: Gorschlüter, Sophia <Sophia.Gorschlueter@coesfeld.de>
Betreff: 60.01.02.01.013a

Hallo Frau Groschlüter,

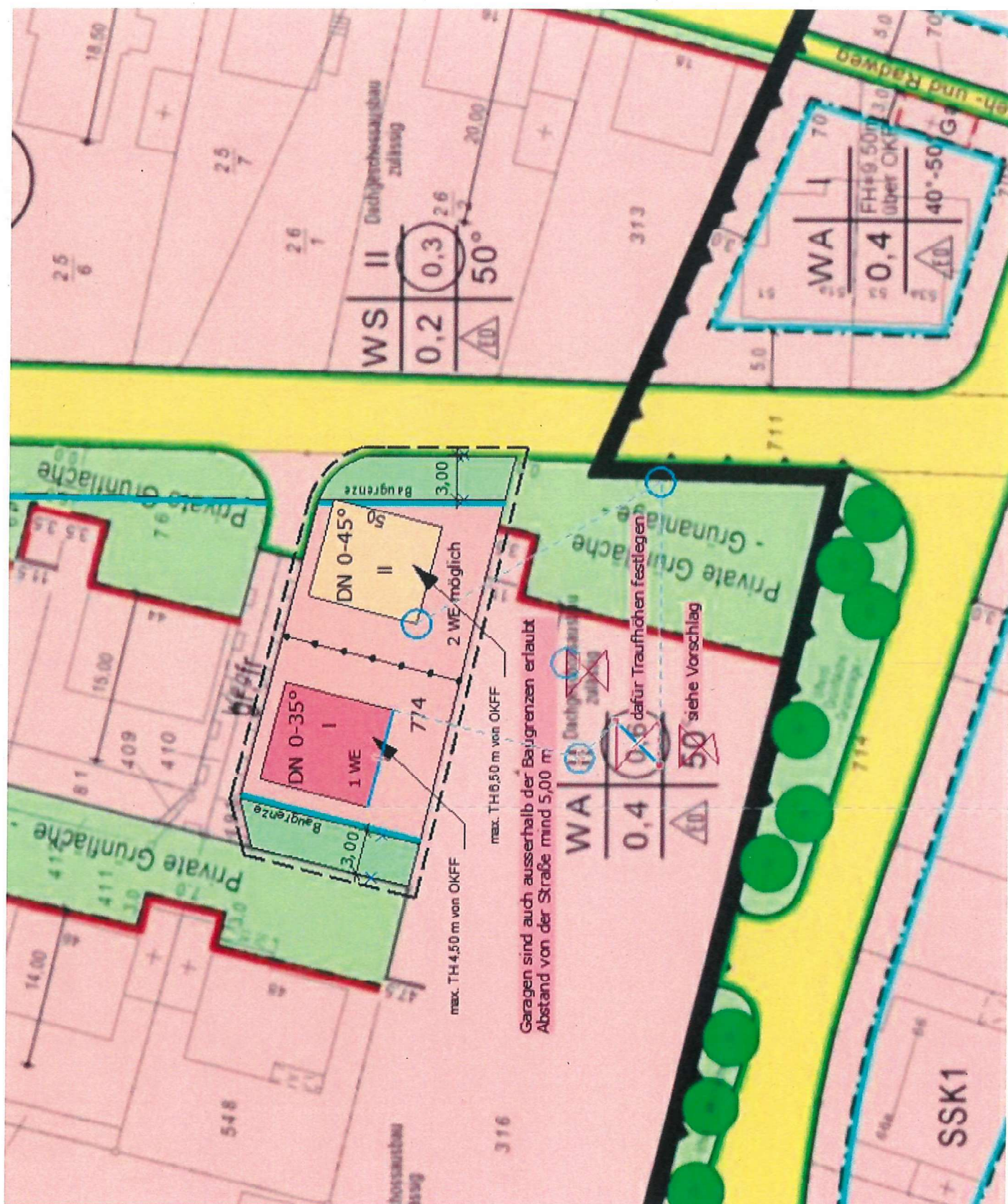
hier meine Kontaktdaten

Viele Grüße [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Virenfrei. www.avast.com



Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 Planung | Bauordnung | Verkehr

Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Waterfohr“

in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 (einschließlich)
während der Dienststunden im
Bürgerbüro des Rathauses, Markt 8, 48653 Coesfeld



Niederschrift im Rahmen der dialogorientierten Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr

Herr / Frau

Adresse

gibt / geben am 30. Sept. 2020

folgende Stellungnahme, Anregungen und Bedenken zur Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Niederschrift:

- Bei Variante A und B kommt es zu deutlich mehr Verkehr auf dem „Grünen Weg“. 300 Autos / Std. sind zwar gemäß der bundesdeutschen Regelung erlaubt → in der Praxis ist dieses aber nicht tragbar → unsere Straße wird von zahlreichen Kleinkindern als Spiel (!)-straße genutzt und das ist schön so
- Wir möchten niemanden vom Bauen abhalten → begrüßen allerdings, dass an den bestehenden Häusern z.B. angebaut wird

Verantwortlich für die Erstellung dieser Niederschrift:

Zustimmung des Stellungnehmenden zu dieser Niederschrift:

Coesfeld, ____ .09.2020

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 Planung | Bauordnung | Verkehr

Dialogorientierte Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Waterfohr“

in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020 (einschließlich)
während der Dienststunden im
Bürgerbüro des Rathauses, Markt 8, 48653 Coesfeld



Niederschrift im Rahmen der dialogorientierten Beteiligung der Grundstückseigentümer vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr

Herr / Frau [REDACTED]

Adresse [REDACTED]

gibt / geben am 29.09.2020

folgende Stellungnahme, Anregungen und Bedenken zur Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Niederschrift:

Wir sind für die Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 13 Waterfohr

In einem Gespräch am 28.9. d.J. im Rathaus mit
Frau Gerschläter habe ich gefragt, ob Kosten bei einer
Änderung entstehen. Es entstehen keine finanziellen Kosten,
so Frau Gerschläter.

Wenn Lichtstraßen oder sonstige Baumaßnahmen
gemacht werden, wie Versorgungsleitungen und
Grasentwurfkosten entstehen, trägt der Eigentümer
diese selber, sagt mir Frau Gerschläter.

Wenn diese Änderung so eingehalten wird, bleibt

unsere ja zur Änderung des Bebauungsplanes
bestehen.

Alle anderen entschieden werden sind wir dagegen
und stimmen mit nein.

Verantwortlich für die Erstellung dieser Niederschrift:

[Redacted signature]

Zustimmung des Stellungnehmenden zu dieser Niederschrift:

[Redacted signature]

Coesfeld, 29.09.2020

Stadt Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld



29.09.2020

**Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 „Waterfohr“ von
[REDACTED] Eigentümerin des Grundstückes [REDACTED] in Coesfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kommentar zur Stadt Coesfeld und der Versammlung am 12.08.2020!

Als Erstes muss ich zum Ausdruck bringen, dass die Vorgehensweise der Stadt Coesfeld, im Genaueren des Bauamtes, sehr mangelhaft war und ist. So wurden Anwohner über einen Zeitungsartikel der Allgemeinen Zeitung informiert. Dieser suggerierte, dass in dem Bereich 24 Baugrundstücke vorhanden sind und die Anwohner eine Änderung des Bebauungsplanes unterstützen würden.

Des Weiteren wurde im Jahr 2018 bei einer gleichen Anfrage mit Vertretern der *Nachbarschaft Prüllage e.V.* ähnliche Fragen erörtert, die genau wie bei den Versammlungen am 12. und 13.08.2020 nur unzureichend durch die Vertreter der Stadt Coesfeld beantwortet werden konnten, wie aus den Protokollen zu ersehen ist.

Das Drängen von Herrn Schmitz bei der Versammlung für den Vorschlag Bereich 1, Entwurf A, als fast alternativlos darzustellen, war ein anmaßender Versuch der Beeinflussung der Anwohner, was der freien Meinungsbildung entgegensteht.

In der Versammlung am 12.08.2020 ist des Weiteren zum Schluss vereinbart worden, dass das Protokoll allen Betroffenen per Post zugestellt und auf der Internetseite der Stadt Coesfeld veröffentlicht wird, da viele ältere Anwohner keinen Zugang zum Internet haben. Dies hat die Stadt Coesfeld nicht eingehalten.

Um den Kommentar abzuschließen, kann ich nur schreiben, dass die Vorbereitung der Mitarbeiter der Stadt Coesfeld inhaltlich in Bezug auf baurechtliche Fragen und die zu entstehenden Kosten für die Anwohner nicht zufriedenstellend war. Auf die zu erwartenden Fragen konnten oder wollten die Vertreter der Stadt Coesfeld nicht antworten.

Den Vorschlag für den Bereich 1, Entwurf A, lehne ich aus folgenden Gründen ab:

Ich persönlich habe kein Interesse, einen Teil meines Grundstückes für eine Straße im rückwärtigen Teil abzugeben. Des Weiteren konnte durch die Vertreter der Stadt Coesfeld keine grobe Kostenschätzung für eine neue Straße benannt werden. Es wurde durch Herrn Schmitz darauf hingewiesen, dass es für die Abgabe von einer Grundstücksfläche für eine Straße ein finanzieller Ausgleich geschaffen wird. Dass dieser Ausgleich aber nur einen Bruchteil der Kosten für eine Straße deckt, ist nur auf Nachfragen der betroffenen Anwohner bestätigt worden. Die positiven Merkmale für die Stadt Coesfeld wurden hingegen sehr gut vorbereitet und erläutert.

Den Vorschlag für den Bereich 1, Entwurf B, lehne ich aus folgenden Gründen ab:

In der Versammlung sind Fragen bezüglich der zu erwartenden Kosten gestellt worden, wie z.B. Grundsteuer, Kanalsanierung Prüllageweg, Oberflächensanierung Prüllageweg etc.! Die erhöhten Kosten für die Grundsteuer konnten auch in Hinblick auf die Reform in 2022 nicht beantwortet werden. Die Kosten für eine Kanalsanierung übernehme das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld. Eine Oberflächensanierung im Bereich Prüllageweg ist laut Herrn Backes nicht notwendig. Falls aber der Abwasserkanal mit seinen Regeneinläufen und Hausanschlussleitungen saniert würde, bleiben von der vorhandenen Oberfläche nur 10 – 20 % erhalten. Die Wiederherstellung der Oberfläche an das verbliebende Pflaster wäre schwierig und enorm zeit- und kostenaufwendig. Die wahrscheinliche Vorgehensweise wird sein, wie in der Hinterstraße oder am Gemeindeplatz in Lette, wo die gesamte Oberfläche erneuert wird. Am 29.08.2020 zitiert die Allgemeine Zeitung Herrn Backes sinngemäß: *Eine Kostenübernahme durch die Anwohner ist alternativlos. Wie sollte er ansonsten künftig argumentieren, dass die Anwohner in anderen Bereichen sich an den Kosten beteiligen müssen.* Als zusätzliche Begründung für die Kostenübernahme durch die Anwohner ist am Gemeindeplatz in Lette darauf hingewiesen worden, dass es sich um

Grundstückerschließungen handelt. Dies wäre am Prüllageweg auch der Fall:
Grundstückerschließung für die Hinterbebauungen.

Aufgrund des Vorgehens am Gemeindeplatz in Lette möchte ich mich nicht auf die Aussagen von Herrn Backes vom 12.08.2020 verlassen.

Die Eigentümer des Grundstückes 749 haben die direkten Nachbarn mit einem abgewandelten Entwurf B angesprochen. Ich habe einen Plan beigelegt, der den Vorschlag aufgreift.

Variante 1: Ich kann dem Vorschlag unter diesen Grundvoraussetzungen zustimmen:

- Eine Garantie durch die Stadt Coesfeld, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Waterfohr mir persönlich keine Kosten entstehen werden.
- Eine Kostenübernahme durch die Stadt Coesfeld, sollten doch Kosten entstehen.
- Einhaltung der eingezeichneten Bebauungsgrenzen. Einen 3 m breiten freien Streifen zum Grundstück 779, der nicht bebaut werden darf. In einem weiteren Streifen im Abstand von 3 – 6 m zum Grundstück 779 darf keine Wohnbebauung stattfinden. Ab 6 m zum Grundstück 779 darf eine Wohnbebauung stattfinden mit einer maximalen Firsthöhe von 6 m.
- Die Kleintierhaltung, wie sie jetzt erlaubt ist, muss auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben und erlaubt bleiben.

Im Sinne einer lösungsorientierten Herangehensweise habe ich mir Gedanken gemacht und weitere zwei Varianten beigelegt.

Variante 2 greift den Vorschlag Bereich 1, Entwurf B, der Stadt Coesfeld auf und beinhaltet kleinere Abweichungen.

- Eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) muss für die Grundstücke 779 und 66 eingetragen werden; auf den Grundstücken 749 und 65. Grundstück 64 benötigt nur eine Grunddienstbarkeit für das Grundstück 749.
- Eine Garantie durch die Stadt Coesfeld, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Waterfohr mir persönlich keine Kosten entstehen werden.

- Eine Kostenübernahme durch die Stadt Coesfeld, sollten doch Kosten entstehen.
- Einhaltung der eingezeichneten Bebauungsgrenzen. Einen 3 m breiten freien Streifen zum Grundstück 779, der nicht bebaut werden darf. In einem weiteren Streifen im Abstand von 3 – 6 m zum Grundstück 779 darf keine Wohnbebauung stattfinden. Ab 6 m zum Grundstück 779 darf eine Wohnbebauung stattfinden mit einer maximalen Firsthöhe von 6 m.
- Die Kleintierhaltung, wie sie jetzt erlaubt ist, muss auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben und erlaubt bleiben.

Variante 3 ist ähnlich der Variante 2, mit entscheidenden Änderungen für die Stadt Coesfeld. Auch hier habe ich einige Grundvoraussetzungen, die erfüllt werden müssen.

- Eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) muss für die Grundstücke 779 und 66 eingetragen werden; auf den Grundstücken 749 und 65. Grundstück 64 benötigt nur eine Grunddienstbarkeit für das Grundstück 749.
- Die Kleintierhaltung, wie sie jetzt erlaubt ist, muss auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben.
- Übertragung von der eingezeichneten ca. 60 m² Grundstücksfläche an die Eigentümer des Grundstückes 779 als Ausgleich für die zu erwartenden Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes. Entfallen würde hierdurch die Garantie und die Kostenübernahme durch die Stadt Coesfeld.

Sollten keine Varianten eine Zustimmung durch die Stadt Coesfeld oder die betroffenen Eigentümer finden, bin ich - wie oben genannt - gegen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr, was ich auch mit rechtlichen Mitteln unterstreichen würde. Die unterschwellige Drohung der Stadt Coesfeld, den Bebauungsplan festzuschreiben, so dass er in den nächsten Jahren oder auch für immer nicht geändert werden kann, halte ich für unseriös, daher hat dies keinen Einfluss auf meine Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Anlagen



Variante 2



Variante 3



COESFELD

KAG am Gemeindeplatz Lette sorgt für Diskussionsstoff im Ausschuss

Stadt: Anliegerbeiträge altern

Von Florian Schütte

LETTE. Die Gestaltung des Gemeindeplatzes in Lette, die Fachbereichsleiter Uwe Dickmanns dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen noch einmal vorstellte, fand durchweg Zuspruch. Die Gestaltung kann man in wesentlichen Elementen mit der des Schlossparks vergleichen", erklärte Dickmanns. Eine Diskussion gab es jedoch um die KAG-Satzung, wonach die direkten Anlieger an der Maßnahme mit zehn Prozent beteiligt werden sollen.

„Das DIEK-Projekt ist für die gesamte Gemeinde gedacht, was bedeutet, dass alle das auch bezahlen müssen", schlussfolgerte Dieter Goerke (Aktiv für Coesfeld), dass die Stadt aus seiner

künftig kein Argument mehr, woanders die Beiträge zu erheben", wollte der Stadtbaurat keinen Präzedenzfall schaffen und erklärte, „keine Alternative zu haben“.

Da sich das Land zur Hälfte an den Kosten beteiligt, bezifferte Dickmanns die Kosten für die Anlieger auf vier Euro pro Quadratmeter. „Wir haben nun mal leider noch die Landesvorgaben die wir umsetzen müssen“, meinte Thomas Stallmeyer (SPD) zur KAG-Satzung.

Wolfgang Kraska (FDP) erkundigte sich, ob die alten Straßen nicht noch einen Restwert hätten. „Und müsste dann nicht dieser Eigentümeranteil am Restwert mit den Kosten verrechnet werden?“ Der Gedanke sei nicht schlecht, antwortete Dickmanns. „Aber die Straßen sind entsprechend alt und abgenutzt. Da können wir nichts anrechnen“, erteilte Dickmanns dieser Idee eine Absage und verwies zudem auf die relativ geringen Kosten für die Anlieger.

Erich Prinz (Die Grünen) merkte noch an, dass man gerne die Kastanienreihe erhalten hätte und zweifelte an, ob die fünf Linden einfach so umgesetzt werden können.

Gerrit Tranel (CDU) sprach von einem „Projekt, das unter großer ehrenamtlicher Beteiligung entstanden ist“. „Wenn wir im Bezirksausschuss eine so überwiegende Unterstützung dafür finden, tue ich mich als Coesfelder schwer, mich dagegen zu stellen“, verwies er auf die mehrheitliche Abstimmung im Fachausschuss.



Der Festplatz in der Mitte soll auf Wunsch der Schützen möglicherweise Fachbereichsleiter Uwe Dickmanns dem Planungsausschuss Zustimmung, diskutiert wurde jedoch die Anliegerbeteiligung

„Ist der Brunnen, der jetzt entfällt, eigentlich der Grund, warum das Brunnenfest Brunnenfest heißt?“

Hans-Theo Bükler (Pro Coesfeld) sorgte mit einer Frage am Rande für Schmunzeln

Sicht in der Pflicht sei, die Kosten zu übernehmen. Auch Hans-Theo Bükler (Pro Coesfeld) plädierte dafür, die Anliegerbeiträge entfallen zu lassen.

Thomas Backes konnte die Kritik nicht nachvollziehen, zumal es sich vor allem um Grundstückerschließungen handele, an denen die Hauptnutzer sich auch maßgeblich finanziell beteiligen sollten. „Dann hätte ich

Stadt Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld



29.09.2020

**Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 „Waterfohr“ von
[REDACTED] Eigentümer des Grundstückes [REDACTED] in Coesfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kommentar zur Stadt Coesfeld und der Versammlung am 12.08.2020!

Als Erstes muss ich zum Ausdruck bringen, dass die Vorgehensweise der Stadt Coesfeld, im Genaueren des Bauamtes, sehr mangelhaft war und ist. So wurden Anwohner über einen Zeitungsartikel der Allgemeinen Zeitung informiert. Dieser suggerierte, dass in dem Bereich 24 Baugrundstücke vorhanden sind und die Anwohner eine Änderung des Bebauungsplanes unterstützen würden.

Des Weiteren wurde im Jahr 2018 bei einer gleichen Anfrage mit Vertretern der *Nachbarschaft Prüllage e.V.* ähnliche Fragen erörtert, die genau wie bei den Versammlungen am 12. und 13.08.2020 nur unzureichend durch die Vertreter der Stadt Coesfeld beantwortet werden konnten, wie aus den Protokollen zu ersehen ist.

Das Drängen von Herrn Schmitz bei der Versammlung für den Vorschlag Bereich 1, Entwurf A, als fast alternativlos darzustellen, war ein anmaßender Versuch der Beeinflussung der Anwohner, was der freien Meinungsbildung entgegensteht.

In der Versammlung am 12.08.2020 ist des Weiteren zum Schluss vereinbart worden, dass das Protokoll allen Betroffenen per Post zugestellt und auf der Internetseite der Stadt Coesfeld veröffentlicht wird, da viele ältere Anwohner keinen Zugang zum Internet haben. Dies hat die Stadt Coesfeld nicht eingehalten.

Um den Kommentar abzuschließen, kann ich nur schreiben, dass die Vorbereitung der Mitarbeiter der Stadt Coesfeld inhaltlich in Bezug auf baurechtliche Fragen und die zu entstehenden Kosten für die Anwohner nicht zufriedenstellend war. Auf die zu erwartenden Fragen konnten oder wollten die Vertreter der Stadt Coesfeld nicht antworten.

Den Vorschlag für den Bereich 1, Entwurf A, lehne ich aus folgenden Gründen ab:

Ich persönlich habe kein Interesse, einen Teil meines Grundstückes für eine Straße im rückwärtigen Teil abzugeben. Des Weiteren konnte durch die Vertreter der Stadt Coesfeld keine grobe Kostenschätzung für eine neue Straße benannt werden. Es wurde durch Herrn Schmitz darauf hingewiesen, dass es für die Abgabe von einer Grundstücksfläche für eine Straße ein finanzieller Ausgleich geschaffen wird. Dass dieser Ausgleich aber nur einen Bruchteil der Kosten für eine Straße deckt, ist nur auf Nachfragen der betroffenen Anwohner bestätigt worden. Die positiven Merkmale für die Stadt Coesfeld wurden hingegen sehr gut vorbereitet und erläutert.

Den Vorschlag für den Bereich 1, Entwurf B, lehne ich aus folgenden Gründen ab:

In der Versammlung sind Fragen bezüglich der zu erwartenden Kosten gestellt worden, wie z.B. Grundsteuer, Kanalsanierung Prüllageweg, Oberflächensanierung Prüllageweg etc.! Die erhöhten Kosten für die Grundsteuer konnten auch in Hinblick auf die Reform in 2022 nicht beantwortet werden. Die Kosten für eine Kanalsanierung übernehme das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld. Eine Oberflächensanierung im Bereich Prüllageweg ist laut Herrn Backes nicht notwendig. Falls aber der Abwasserkanal mit seinen Regeneinläufen und Hausanschlussleitungen saniert würde, bleiben von der vorhandenen Oberfläche nur 10 – 20 % erhalten. Die Wiederherstellung der Oberfläche an das verbliebende Pflaster wäre schwierig und enorm zeit- und kostenaufwendig. Die wahrscheinliche Vorgehensweise wird sein, wie in der Hinterstraße oder am Gemeindeplatz in Lette, wo die gesamte Oberfläche erneuert wird. Am 29.08.2020 zitiert die Allgemeine Zeitung Herrn Backes sinngemäß: *Eine Kostenübernahme durch die Anwohner ist alternativlos. Wie sollte er ansonsten künftig argumentieren, dass die Anwohner in anderen Bereichen sich an den Kosten beteiligen müssen.* Als zusätzliche Begründung für die Kostenübernahme durch die Anwohner ist am Gemeindeplatz in Lette darauf hingewiesen worden, dass es sich um

Grundstückerschließungen handelt. Dies wäre am Prüllageweg auch der Fall:
Grundstückerschließung für die Hinterbebauungen.

Aufgrund des Vorgehens am Gemeindeplatz in Lette möchte ich mich nicht auf die Aussagen von Herrn Backes vom 12.08.2020 verlassen.

Die Eigentümer des Grundstückes [REDACTED] haben die direkten Nachbarn mit einem abgewandelten Entwurf B angesprochen. Ich habe einen Plan beigelegt, der den Vorschlag aufgreift.

Variante 1: Ich kann dem Vorschlag unter diesen Grundvoraussetzungen zustimmen:

- Eine Garantie durch die Stadt Coesfeld, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Waterfohr mir persönlich keine Kosten entstehen werden.
- Eine Kostenübernahme durch die Stadt Coesfeld, sollten doch Kosten entstehen.
- Einhaltung der eingezeichneten Bebauungsgrenzen. Einen 3 m breiten freien Streifen zum Grundstück 779, der nicht bebaut werden darf. In einem weiteren Streifen im Abstand von 3 – 6 m zum Grundstück 779 darf keine Wohnbebauung stattfinden. Ab 6 m zum Grundstück 779 darf eine Wohnbebauung stattfinden mit einer maximalen Firsthöhe von 6 m.
- Die Kleintierhaltung, wie sie jetzt erlaubt ist, muss auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben und erlaubt bleiben.

Im Sinne einer lösungsorientierten Herangehensweise habe ich mir Gedanken gemacht und weitere zwei Varianten beigelegt.

Variante 2 greift den Vorschlag Bereich 1, Entwurf B, der Stadt Coesfeld auf und beinhaltet kleinere Abweichungen.

- Eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) muss für die Grundstücke 779 und 66 eingetragen werden; auf den Grundstücken 749 und 65. Grundstück 64 benötigt nur eine Grunddienstbarkeit für das Grundstück 749.
- Eine Garantie durch die Stadt Coesfeld, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Waterfohr mir persönlich keine Kosten entstehen werden.

- Eine Kostenübernahme durch die Stadt Coesfeld, sollten doch Kosten entstehen.
- Einhaltung der eingezeichneten Bebauungsgrenzen. Einen 3 m breiten freien Streifen zum Grundstück 779, der nicht bebaut werden darf. In einem weiteren Streifen im Abstand von 3 – 6 m zum Grundstück 779 darf keine Wohnbebauung stattfinden. Ab 6 m zum Grundstück 779 darf eine Wohnbebauung stattfinden mit einer maximalen Firsthöhe von 6 m.
- Die Kleintierhaltung, wie sie jetzt erlaubt ist, muss auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben und erlaubt bleiben.

Variante 3 ist ähnlich der Variante 2, mit entscheidenden Änderungen für die Stadt Coesfeld. Auch hier habe ich einige Grundvoraussetzungen, die erfüllt werden müssen.

- Eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) muss für die Grundstücke 779 und 66 eingetragen werden; auf den Grundstücken 749 und 65. Grundstück 64 benötigt nur eine Grunddienstbarkeit für das Grundstück 749.
- Die Kleintierhaltung, wie sie jetzt erlaubt ist, muss auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben.
- Übertragung von der eingezeichneten ca. 60 m² Grundstücksfläche an die Eigentümer des Grundstückes 779 als Ausgleich für die zu erwartenden Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes. Entfallen würde hierdurch die Garantie und die Kostenübernahme durch die Stadt Coesfeld.

Sollten keine Varianten eine Zustimmung durch die Stadt Coesfeld oder die betroffenen Eigentümer finden, bin ich - wie oben genannt - gegen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Waterfohr, was ich auch mit rechtlichen Mitteln unterstreichen würde. Die unterschwellige Drohung der Stadt Coesfeld, den Bebauungsplan festzuschreiben, so dass er in den nächsten Jahren oder auch für immer nicht geändert werden kann, halte ich für unseriös, daher hat dies keinen Einfluss auf meine Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen



Variante 2

779

ca. 100 m² Grundfläche

ca. 400 m² Grundstück

6 m

3 m

ca. 100 m² Grundfläche

ca. 500 m² Grundstück

Grunddienstbarkeit

ca. 100 m² Grundfläche

66

ca. 470 m² Grundstück

ca. 100 m² Grundfläche

65

ca. 440 m² Grundstück

ca. 100 m² Grundfläche

64

ca. 440 m² Grundstück

68

755

756

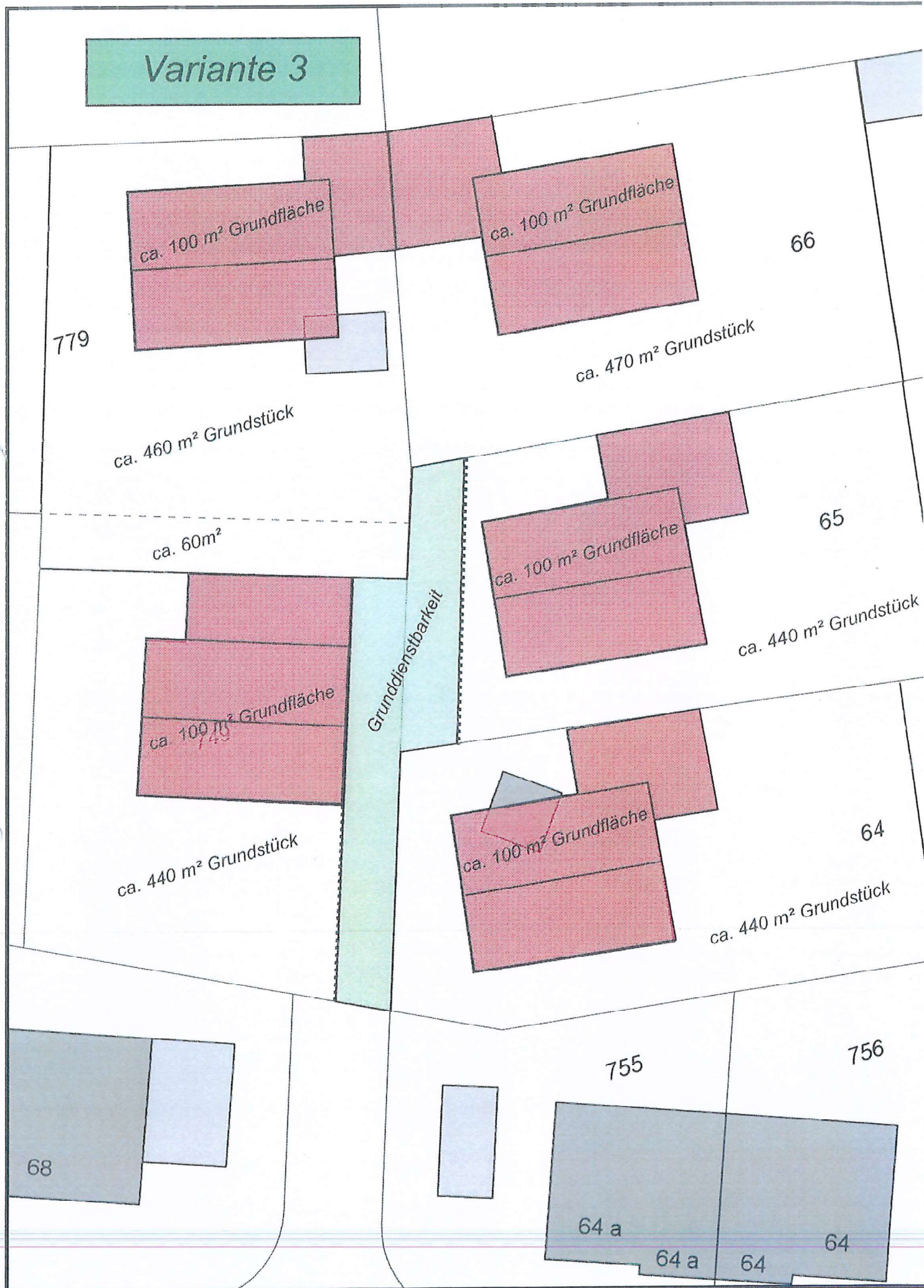
64 a

64 a

64

64

Variante 3



COESFELD

KAG am Gemeindeplatz Lette sorgt für Diskussionsstoff im Ausschuss

Stadt: Anliegerbeiträge altern

Von Florian Schütte

LETTE. Die Gestaltung des Gemeindeplatzes in Lette, die Fachbereichsleiter Uwe Dickmanns dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen noch einmal vorstellte, fand durchweg Zuspruch. Die Gestaltung kann man in wesentlichen Elementen mit der des Schlossparks vergleichen“, erklärte Dickmanns. Eine Diskussion gab es jedoch um die KAG-Satzung, wonach die direkten Anlieger an der Maßnahme mit zehn Prozent beteiligt werden sollen.

„Das DIEK-Projekt ist für die gesamte Gemeinde gedacht, was bedeutet, dass alle das auch bezahlen müssen“, schlussfolgerte Dieter Goerke (Aktiv für Coesfeld), dass die Stadt aus seiner

„Ist der Brunnen, der jetzt entfällt, eigentlich der Grund, warum das Brunnenfest Brunnenfest heißt?“

Hans-Theo Bükler (Pro Coesfeld) sorgte mit einer Frage am Rande für Schmunzeln

Sicht in der Pflicht sei, die Kosten zu übernehmen. Auch Hans-Theo Bükler (Pro Coesfeld) plädierte dafür, die Anliegerbeiträge entfallen zu lassen.

Thomas Backes konnte die Kritik nicht nachvollziehen, zumal es sich vor allem um Grundstückserschließungen handele, an denen die Hauptnutzer sich auch maßgeblich finanziell beteiligen sollten. „Dann hätte ich

künftig kein Argument mehr, woanders die Beiträge zu erheben“, wollte der Stadtbaurat keinen Präzedenzfall schaffen und erklärte, „keine Alternative zu haben“.

Da sich das Land zur Hälfte an den Kosten beteiligt, bezifferte Dickmanns die Kosten für die Anlieger auf vier Euro pro Quadratmeter. „Wir haben nun mal leider noch die Landesvorgaben, die wir umsetzen müssen“, meinte Thomas Stallmeyer (SPD) zur KAG-Satzung.

Wolfgang Kraska (FDP) erkundigte sich, ob die alten Straßen nicht noch einen Restwert hätten. „Und müsste dann nicht dieser Eigentümeranteil am Restwert mit den Kosten verrechnet werden?“ Der Gedanke sei nicht schlecht, antwortete Dickmanns. „Aber die Straßen sind entsprechend alt und abgenutzt. Da können wir nichts anrechnen“, erteilte Dickmanns dieser Idee eine Absage und verwies zudem auf die relativ geringen Kosten für die Anlieger.

Erich Prinz (Die Grünen) merkte noch an, dass man gerne die Kastanienreihe erhalten hätte und zweifelte an, ob die fünf Linden einfach so umgesetzt werden können.

Gerrit Tranel (CDU) sprach von einem „Projekt, das unter großer ehrenamtlicher Beteiligung entstanden ist“. „Wenn wir im Bezirksausschuss eine so überwiegende Unterstützung dafür finden, tue ich mich als Coesfelder schwer, mich dagegen zu stellen“, verwies er auf die mehrheitliche Abstimmung im Fachausschuss.



Der Festplatz in der Mitte soll auf Wunsch der Schützen möglicherweise Fachbereichsleiter Uwe Dickmanns dem Planungsausschuss Zustimmung, diskutiert wurde jedoch die Anliegerbeteiligung

Stadt Coesfeld
60- Planung, Bauordnung ,Verkehr
Frau Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld



Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
anbei finden Sie unsere Stellungnahme.
„bauliche Potentiale in den Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg“

von: [REDACTED] Flurstück [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
und
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Wir stehen einer Nachverdichtung in dem Gebiet (städtebaulicher Entwurf B) positiv gegenüber, werden aber den (städtebaulicher Entwurf A) nicht mittragen.

Wir werden in absehbarer Zeit unser Grundstück veräußern, haben nichts dagegen einzuwenden, wenn in den angrenzenden Gärten gebaut wird. (positiv)

Coesfeld den 25.09.2020 Unterschriften [REDACTED]