

**Datum:** 05.05.2021, 19:00 – 21:00 Uhr

**Ort:** digital (Microsoft Teams Sitzung)

**Anwesend:**

Hr. Backes, 1. Beigeordneter (Stadt Coesfeld)

Hr. Schmitz, Fachbereichsleiter FB 60 – Planen, Bauordnung, Verkehr (Stadt Coesfeld)

Hr. Türkal, Sachbearbeiter FB 60 – Planen, Bauordnung, Verkehr (Stadt Coesfeld)

26 Bürger:innen und politische Vertreter:innen

**Inhalt:**

Herr Backes eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr und gibt einen kurzen Einblick in den bisherigen Verfahrenslauf. Er betont, dass gemeinsam mit den Bürger:innen ein Plan entwickelt werden soll, mit dem alle Beteiligten einverstanden sind. Es könne allerdings nicht jedes private Interesse berücksichtigt werden, sodass Kompromisse erforderlich werden.

Herr Schmitz erläutert anschließend die für die Erarbeitung des B-Plan Nr. 155 relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen. Im Flächennutzungsplan sei der nordwestliche Teilbereich zwar als gewerbliche Baufläche dargestellt, dies sei für die Genehmigung nach § 34 BauGB („Einfügen in das nähere Umfeld“) jedoch nicht relevant. Diese Fläche sei im Regionalplan Münsterland außerdem seit langer Zeit als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt und stelle daher eine langfristige Reservefläche für Gewerbe und Wohnen der Stadt Coesfeld dar. Ebenso gelte dies für den nördlich angrenzenden Bereich „Bernings-Esch“.

Hinsichtlich des Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung verweist Herr Schmitz darauf, dass es erforderlich sei, sowohl die aktuellen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen als auch den Immissionsschutz (insb. Schallschutz) bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird außerdem herausgestellt, dass das Plangebiet in der aktuellen Situation sehr unterschiedlich geprägt sei. Zum einen sei sowohl betriebsbedingtes Wohnen vorhanden, insofern ein Indiz für ein Gewerbegebiet, zum anderen jedoch auch allgemeines Wohnen, welches in Gewerbegebieten ausgeschlossen ist. Anhand einer groben Abschätzung zur Verteilung der gewerblichen und wohnbaulichen *Grundflächen*, erklärt Herr Schmitz, dass das Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe in dem Gebiet annähernd gleichgewichtet ist (46 % Wohnen, 54 % Gewerbe). Unterschiede bestünden zudem hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Dachformen sowie der Gebäudehöhen in dem Gebiet.

Anschließend werden die Anregungen, die im Anschluss an die Veranstaltung vom 11.08.2020 abgegeben wurden dargelegt. Herr Schmitz resümiert, dass die der Verwaltung vorgebrachten Anregungen und Wünsche der Eigentümer:innen und Anlieger:innen teilweise deutlich auseinandergingen. So hätten einige Einwender:innen gewünscht, keine Art der baulichen Nutzung festzusetzen, während andere ein Mischgebiet vorgeschlagen hätten. Im Anschluss erörtert Herr Schmitz kurz, weshalb einzelne Wünsche und Anregungen aus planungsrechtlicher Sicht nicht berücksichtigt werden können. Er verweist darauf, dass die Präsentation auch online auf der Webseite der Stadt Coesfeld abrufbar sein und man sich da noch einmal genauer informieren könne, weshalb einzelne Anliegen nicht weiterverfolgt werden können.

Zusammenfassend stellt Herr Schmitz heraus, dass bei dem Entwurf des B-Plans Nr. 155 darauf zu achten sei, dass die Umsetzung des Planes auch realistisch sein muss, alle

Festsetzungen städtebaulich zu begründen und das Umfeld zu berücksichtigen seien. Geneigte Dächer könnten aufgrund der unterschiedlichen Dachformen im Bestand nicht festgesetzt oder Flachdächer ausgeschlossen werden. Ebenso sei die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten problematisch.

Herr Schmitz stellt daraufhin zunächst die von der Verwaltung verworfenen Varianten dar. Demnach sei die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes um den Stichweg herum geplant gewesen, welches im Osten und Westen jeweils durch zwei Mischgebiete begrenzt wird. Diese Variante sei allein schon deshalb problematisch, da eine erforderliche Gleichgewichtung zwischen Wohnen und Gewerbe in den beiden Mischgebieten nicht sichergestellt werden könne. Ebenso sei dann allgemeines Wohnen um den Stichweg herum nicht mehr möglich. Weitere geprüfte Varianten waren die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für das gesamte Gebiet oder die Festsetzung von einzelnen „allgemeinen Wohngebieten“. Herr Schmitz erörterte auch für diese Varianten, dass dies aus Sicht der Verwaltung planungsrechtlich kritisch gesehen werde.

Anschließend wird das Planungskonzept vorgestellt, dass aus der Sicht der Verwaltung einen sinnigen Vorschlag darstellt. Herr Schmitz stellt aber besonders heraus, dass das Konzept noch nicht abschließend oder verbindlich sei. Man wolle gemeinsam mit den Eigentümer:innen und den Anlieger:innen einen geeigneten Plan entwerfen. Daher sei die Mitwirkung der Bürger:innen erforderlich und gewünscht.

Die Art der baulichen Nutzung soll als Mischgebiet festgesetzt werden, wodurch Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe zulässig ist. Auch sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig, wodurch ein gewisses Spektrum an Gewerbebetrieben zulässig ist. Das Plangebiet soll in kleinere Einheiten untergliedert werden, in denen unterschiedliche Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind. Herr Schmitz erörtert diese kurz und weist darauf hin, dass detailliertere Aussagen darüber, welche Nutzungen an welche Stelle zulässig sind auf der Webseite der Stadt Coesfeld eingesehen werden könnten.

Hinsichtlich des Tiefbauunternehmens im Norden des Gebietes stellt Herr Schmitz heraus, dass dieses in seiner jetzigen Form nicht genehmigungsfähig sei. Die Verwaltung erwäge daher, eine Fremdkörperfestsetzung festzusetzen, da der Betrieb somit gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten sichergestellt werden könnten. Hierzu empfiehlt Herr Schmitz, einen neuen Baugenehmigungsantrag nach Fertigstellung des B-Planes zu stellen. In diesem sollte das Vorhaben auf dem Grundstück genau umschrieben werden, sodass der Bestand mit der Baugenehmigung auch übereinstimmt.

Die Wohneinheiten sollen in den Gebieten MI 2 und MI 3 auf je zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, in MI 1 hingegen ist eine Beschränkung der Wohneinheiten problematisch. Herr Schmitz stellt dar, dass damit dem Bestand Rechnung getragen werde.

Da zwischenzeitlich ein weiterer Bauantrag für den nordöstlichen Teilbereich des Gebietes eingereicht worden ist, informiert Herr Schmitz die Anwesenden grob über das geplante Vorhaben. Demzufolge sei ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss auf dem Grundstück geplant, auf dem aktuell noch zwei Feuerwehrfahrzeuge untergebracht sind. Es sei eine gemischte Nutzung aus Gewerbe im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sowie Wohnen im Staffelgeschoss geplant. Ein neuer Feuerwehrstandort solle im Rahmen der 89. FNP-Änderung entwickelt werden, in der Zwischenzeit würden die Fahrzeuge ggf. auf dem Grundstück der KFZ-Werkstatt am Stichweg abgestellt.

Herr Schmitz erläutert weiterhin, dass bei der Festsetzung von Mischgebieten immer auch die Problematik bestünde, dass eine gleichgewichtete Nutzungsmischung sichergestellt werden müsse. Ab wann eine solche Gleichgewichtung nicht mehr besteht, müsse allerdings immer im jeweiligen Zusammenhang überprüft werden.

Die Maße der baulichen Nutzung orientieren sich größtenteils an dem Bestand. Es sei darauf geachtet worden, möglichst Staffelgeschosse zu vermeiden, da sich die Einwender:innen in diesem Punkt vergleichsweise einig gewesen seien. Daher wird vorgeschlagen, die Höhen von Gebäuden mit Flachdach im MI 2 und MI 3 auf max. 7,00 m zu begrenzen, in MI 1 wäre dies aufgrund des Bestandes jedoch nicht möglich.

Herr Schmitz bittet um Verständnis, dass im Rahmen der Veranstaltung nicht auf jedes Detail bzw. jeden Vor- und Nachteil der vorgestellten Planung eingegangen werden kann. Er legt den Anwesenden nahe, sich im Nachgang noch einmal intensiv die öffentlich zur Verfügung gestellten Folien der Präsentation durchzulesen und sich zu überlegen, welche Vor- und Nachteile die Verwaltung ggf. noch nicht erkannt hat.

Eine Eigentümerin stellt die Frage, weshalb die Loft-Wohnungen in den Bereich des MI 1 einbezogen worden sind und wie sich der B-Plan Nr. 155 bzw. die Entscheidungen der Eigentümer:innen auf das nördlich geplante Gebiet Bernings-Esch auswirken würden. Könnte man sich später auf den B-Plan Nr. 155 berufen?

Es wird erläutert, dass die Loft-Wohnungen aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten zu MI 1 hinzugerechnet werden, da ansonsten die Restriktionen des MI 2 und MI 3 hinsichtlich der Wohneinheiten (max. 2 Wohneinheiten) im Konflikt mit dem Bestand stehen würden. Die Verwaltung habe dies jedoch erkannt und daher eine weitere Gliederungsmöglichkeit entworfen (Folie 33). Damit würde allerdings einhergehen, dass die Beschränkung der Wohneinheiten um den Stichweg herum nicht mehr gegeben sei. Es müsse dann mit den mit den Betroffenen abgestimmt werden, ob dies gewünscht bzw. akzeptiert werde. Auch politisch sei diese Option noch zu diskutieren.

Der zweite Teil der Frage wird damit beantwortet, dass sich auf Basis des B-Planes Nr. 155 keine Rechte für das nördlich entstehende Gebiet Bernings-Esch ergeben würden. Allerdings stellt Herr Schmitz heraus, dass im Gebiet Bernings-Esch sowohl Wohnen als auch westlich, im Übergang zu den Gewerbebetrieben, Gewerbe entstehen solle. Da die Stadt Coesfeld sowohl eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern als auch nach Mehrfamilienhäusern verzeichnet, könne zu dem jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass künftig keine Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstehen werden. Zu dem Verfahren Bernings-Esch würde es jedoch im Vorfeld der Planung noch Gespräche mit den Bürger:innen geben, in diesem Zusammenhang könnten auch die Bewohner:innen der Borkener Str. Stellung zu dem Plangebiet Bernings-Esch nehmen.

Ein Eigentümer weist darauf hin, dass auf dem Grundstück Borkener Str. 126 derzeit mehr als 2 Wohneinheiten vorhanden sein, was der geplanten Konzeption des MI 3 entgegenstehen würde.

Die Verwaltung wird sich die entsprechende Bauakte nochmals ansehen und diesen Hinweis in die weitere Ausgestaltung der Planung mitaufnehmen.

Ein Anwohner des Stichweges bemängelt, dass die Abgrenzung des MI 1 zu großzügig sei. Er würde es befürworten, wenn das MI 1 lediglich auf den Bereich des jetzigen Feuerwehrstandortes und die beiden mehrgeschossigen Gebäude im Nordwesten des Plangebietes begrenzt werden würde. Er stellt die Frage, wieso man die Lagerhallen einbezogen habe.

Herr Schmitz erklärt, dass man diesen Bereich aus städtebaulicher Sicht als zusammengehörig ansieht und die Abgrenzung daher dementsprechend getroffen habe. Sofern dies aber gewünscht sei, würde die Verwaltung prüfen, ob eine Verkleinerung des MI 1 auf den genannten Bereich möglich und städtebaulich begründbar sei.

Der Anwohner ergänzt, dass die Loftwohnungen sowie das ca. 66 m lange Garagengebäude aus seiner Sicht in das MI 2 aufgenommen werden sollten.

Herr Schmitz erläutert, dass dann eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten im Bereich des Stichweges nicht mehr möglich sei, da dies dem Bestand der Loftwohnungen widersprechen würde.

Der Anwohner führt weiter aus, dass er die Gefahr sehe, dass wenn das Grundstück der Loftwohnungen im MI 1 verbleibe, dieses deutlich höher ausgenutzt werden könne. Dann könnte ein ähnliches Gebäude wie die westlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser entstehen, dies würde der Eigenart um den Stichweg herum widersprechen.

Dies wird von der Verwaltung geprüft.

Herr Backes stellt die Frage, ob nicht auch eine Fremdkörperfestsetzung für die Loftwohnungen möglich sei.

Herr Türkal verneint dies, da eine Fremdkörperfestsetzung nur dann möglich sei, wenn die Art der baulichen Nutzung dem Gebietscharakter widersprechen würde. Eine Fremdkörperfestsetzung kann nicht für das Maß der baulichen Nutzung o.Ä. getroffen werden. Da allgemeines Wohnen in einem Mischgebiet jedoch erlaubt ist, sei es daher nicht zulässig eine Fremdkörperfestsetzung zu treffen. Die Verwaltung werde dies dennoch detailliert prüfen.

Es wird die Frage gestellt, ob man für die Geschossbauten nicht auch eine Ausnahme-Regelung treffen könne, in der bspw. die Höhe der Gebäude bzw. die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für den Bereich der Geschossbauten nur ausnahmsweise höher gesetzt werde, darüber hinaus aber die Restriktionen des MI 2 gelten würden. Im Bereich der Bäckerei (MI 3) habe man dies auch getan.

Herr Schmitz erläutert, dass auch diese Möglichkeit im Anschluss an die Sitzung geprüft werde.

Eine Anwohnerin ergänzt, dass man diese Möglichkeit bitte auch für das neue Vorhaben in diesem Bereich (aktuell: Feuerwehrgaragen) prüfen solle.

Ein Anwohner äußert sich kritisch zu der generellen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im MI 3, da es aufgrund des bestehenden Gastronomiebetriebes bereits jetzt schon zu Problemen mit Geruch und Geräuschen käme. Aus seiner Sicht sollten derartige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verwaltung wird dies im Nachgang prüfen. Dennoch stellt Herr Schmitz klar, dass der bestehende Gastronomiebetrieb in jedem Fall gesichert werden müsse.

Eine Anwohnerin stellt die Frage, ob es notwendig ist, Tankstellen im Bereich der Borkener Str. (MI 3) zuzulassen.

Herr Schmitz begegnet, dass ein Mischgebiet festgesetzt werde, für welches die Baunutzungsverordnung klar regle, was in solchen Gebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sei. Tankstellen würden z.B. zu den allgemein zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet gehören. Wollte man davon abweichen und Tankstellen ausschließen, so müsse man dies besonders begründen. Lediglich für den hinteren Bereich (MI 1 und 2) ließe sich jedoch nur ein Ausschluss begründen. Daher sei die Festsetzung getroffen worden, dass Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind. Dann hätte man dahingehen nämlich einen gewissen Ermessensspielraum. Außerdem sei es ohnehin fraglich, ob tatsächlich eine Tankstelle in diesem Bereich angesiedelt werden würde, da die Platzverfügbarkeit für moderne Tankstellenkonzepte eigentlich nicht ausreichend sei.

Es wird die Frage gestellt, wie das weitere Vorgehen aussehen würde und wie die Eigentümer im weiteren Verfahren auf die Erarbeitung tatsächlich einwirken könnten.

Herr Backes erörtert, dass am Ende der Rat entscheiden müsse. Der Rat müsse die Belange letztendlich abwägen und prüfen, welche Belange dafür und dagegensprechen.

Im Nachgang der Veranstaltung würden nun die Anregungen der Bürger:innen geprüft und die Konzepte überarbeitet werden. Anschließend soll eine Rückmeldung hierzu über einen Fragebogen abgefragt werden. Die Rückmeldefrist würde zunächst auf 14 Tage begrenzt werden. Zweck des Fragebogens sei es, herauszufiltern, ob es ein klares Votum für eine Variante gibt oder ob am Ende keine Einigkeit über eine Variante erreicht werden könne. Dann müsse der Rat entscheiden, in welche Richtung die Planungen weiterverfolgt werden sollen. Es sei zwar unwahrscheinlich, eine von allen getragene Lösung zu finden, dennoch wolle man eine Variante finden, die von möglichst vielen getragen werde. Der Rat soll in der Juni/Juli-Sitzungsfolge über die Ergebnisse des heutigen Abends informiert werden.

Für den September 2021 sei die Offenlage geplant. Da es sich um ein § 13a – Verfahren des Baugesetzbuches handle, wäre es relativ zügig möglich die Offenlage durchzuführen.

Abschließend wird die Bitte an alle Betroffenen geäußert, sich möglichst an der weiteren Planung zu beteiligen. Dabei solle berücksichtigt werden, dass es planungsrechtlich nur ein gewisses Spektrum gäbe, was man festsetzen könne.

Ein Anwohner bittet darum, die Zeitspanne für die Rückmeldung zu den Varianten zu vergrößern, da 14 Tage nicht ausreichen würden, um sich vernünftig mit den Konzepten zu befassen. Außerdem sehe er es als angemessen, da sich die Verwaltung ebenso viel Zeit genommen habe.

Herr Schmitz antwortet, dass dies möglich sei, wenn es von allen gewünscht werden würde. Dann würde sich allerdings auch der Plan nach hinten verschieben, es sei dann fraglich, ob der Plan dieses Jahr noch rechtskräftig werden würde.

Der Anwohner fragt daraufhin, ob dann auch das im Nordwesten geplante Vorhaben zurückgestellt werden würde. Er habe das Gefühl, dass die Verwaltung gerade für diesen Eigentümer besonders freundlich planen würde. Diese Wahrnehmung teilen auch weitere Anwesende.

Herr Schmitz erläutert, dass man über eine Zurückstellung bzw. eine Sperre der Baugenehmigung nachdenken müsse. Das Problem bislang sei gewesen, dass der Eigentümer gewisse Rechte habe, die man ihm seitens der Stadt nicht verwehen könne. Die Verwaltung wird jetzt prüfen, ob sich aus der heutigen Diskussion das vorgestellte Bebauungsplankonzept eher in restriktive Inhalte ändern könnte und dann der Bauantrag negative Auswirkungen auf die Bebauungsplanaufstellung hat.

Nach Rückfrage von Herrn Backes sind alle dafür, die Frist für den Rücklauf zu den Konzepten zu verlängern. Dieser Bitte wird daher nachgegangen.

Herr Backes bedankt sich für die Teilnahme und appelliert nochmals an einen möglichst großen Rücklauf und eine intensive Auseinandersetzung mit den Konzepten. Er versichert zudem, dass man sich um eine entsprechende Zurückstellung des Bauantrages bemühen werde.