

Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“

Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1
2. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	6

1. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB				
<p><u>Vorbemerkung:</u> Am 07.10.2021 hat der Ausschuss Planen Bauen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II „Adolf-Meyer-Straße“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Coesfeld am 20.10.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 28.10.2021 bis einschließlich 9.12.2021.</p> <p>Die Anschreiben angrenzender Anwohner:innen wurden bei ihrer Einreichung bereits als Anregungen zur Offenlage eingestuft. Auch wenn diese vor dem eigentlichen Offenlagezeitraum eingereicht wurden, werden diese als Anregungen zur Offenlage gewertet.</p> <p>In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6) geäußert.</p>				
Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1	Nr. 3.1 Anregung angrenzender Anwohner:innen 11.05.2020, 09.03.2020, 28.10.2019	Der Fußweg, der von der Aulkestraße direkt zum Spielplatz führt, soll bestehen bleiben und nicht durch eine Straße ersetzt werden.	Im Schreiben vom 28.10.2020 wurde geäußert, dass der vorhandene Fußweg von der Aulkestraße Richtung Spielplatz bestehen bleiben und nicht durch eine Straße ersetzt werden solle. Der Bebauungsplan überplant die benannte Fläche nicht. Der vorhandene Fußweg und beide Eingänge zum Spielplatz befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des	Beschlussvorschlag 1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass der Fußweg bestehen bleibt.

			<p>Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II. Beide Eingänge zum Spielplatz – im Westen von der Aulkestraße und im Osten vom Lübbesmeyerweg – sollen im Rahmen der Realisierung der Kindertagesstätte erhalten bleiben, womit eine Durchgängigkeit des Spielplatzes für Fußgänger weiterhin gegeben ist. Die Möglichkeit des Zugangs durch Pkw vom Lübbesmeyerweg (Anlieferung Bauspielplatz, Wartung etc.) ist bisher bei temporärem Abbau der Sperrpfosten bereits gegeben. Eine Anfahrbarkeit des Spielplatzgrundstückes per Pkw ist nur durch die Anlieferung der geplanten Kindertagesstätte vom Lübbesmeyerweg über die Zufahrt vom Lübbesmeyerweg vorgesehen. Dafür werden die Sperrpfosten weiter nach Westen verlegt. Beide Eingänge zum Spielplatzgelände befinden sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“.</p>	
1.2		<p>Es wird angeregt, dass die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans Nr.17 „Am Wasserturm“ weiterhin Bestand haben. Die Bauvorschriften für die rückwärtigen Anlieger der Adolf-Meyer-Straße (Bereich Aulkestraße) sollen weiterhin gelten. Es wird sich gegen die Nachverdichtung, konkret ein Bauen in</p>	<p>Ursprünglich wurde der Bebauungsplan aufgrund eines Antrages und Wunsch einiger Eigentümer:innen im Plangebiet aufgestellt, um in zweiter Reihe Neubauten zu realisieren. Gleichzeitig sollten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 für die Bestandsbebauung auf den Prüfstand gestellt und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.2 Der Anregung, keine Nachverdichtung zu forcieren, wurde bereits zur Offenlage des Bebauungsplans gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Wasserturm“ für die Bestandsgebäude</p>

		zweiter Reihe an der Adolf-Meyer-Straße ausgesprochen.	<p>Nach mehreren Gesprächen in der Eigentümerschaft, einer Umfrage zu verschiedenen Planungsalternativen haben sich sowohl die überwiegende Zahl der Eigentümer:innen / Erbpachtnehmer:innen sowie auch der zuständige Ausschuss Planen abschließend gegen eine Neubaumöglichkeit in zweiter Reihe entschieden (s. Vorlage 173/2021 mit Ergänzungsvorlagen /1 und /2 sowie).</p> <p>Die Festsetzungen für die Bestandsgebäude wurden den aktuellen Erfordernissen angepasst. Insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie beispielsweise die nicht mehr zeitgemäße Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4. Gleichzeitig wurden die zeichnerischen, textlichen und gestalterischen Festsetzungen getroffen, um die die Charakteristik der ehemaligen Postsiedlung zu sichern, einen Ausbau der Gebäude jedoch ermöglichen.</p>	weiterhin gelten zu lassen, wird nicht gefolgt.
1.3	Nr. 3.2 Anregung eines Eigentümers, 30.11.2021	Es wird angeregt, eine Hinterbebauung (Bauen in zweiter Reihe) zu ermöglichen. Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Am Wasserturm“ entspreche nicht einer modernen und nachhaltigen Entwicklung. Die Stadt Coesfeld setze	Nach mehreren Gesprächen in der Eigentümerschaft, einer Umfrage zu verschiedenen Planungsalternativen (mit und ohne Nachverdichtung in zweiter Reihe) haben sich sowohl die überwiegende Zahl der Eigentümer:innen / Erbpachtnehmer:innen sowie auch der	Beschlussvorschlag 1.3 Der Anregung, eine Hinterbebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.

		<p>sich für einen Wandel und klimafreundliches Bauen ein. Dies sei ein Widerspruch. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass den Anwohner:innen die Chance geraubt wurde, attraktiven, modernen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Das im Eigentum befindliche Bestandsgebäude wurde im Jahr 2020 von Grund auf renoviert, diese Maßnahmen können jedoch nicht an ein neues, nachhaltiges Gebäude heranreichen.</p> <p>Es wird kritisch angemerkt, dass sich im Laufe des Verfahrens Meinungen der Eigentümer:innen und Erbpächter:innen zur Nachverdichtung geändert haben.</p>	<p>zuständige Ausschuss Planen abschließend gegen eine Neubaumöglichkeit in zweiter Reihe entschieden (s. Vorlage 173/2021 mit Ergänzungsvorlagen /1 und /2). Dieser Plan, ohne eine rückwärtige Nachverdichtung, wurde offengelegt. Ziel ist es weiterhin, die großen Grundstücke zu erhalten und den Charakter eines Einfamilienhausgebietes mit großen Gartengrundstücken zu erhalten. Der Charakter der ehemaligen Postsiedlung mit Doppelhäusern mit Satteldach soll in den Grundzügen erhalten bleiben. Es bleibt den Eigentümer:innen überlassen, ob und welche Maßnahmen zukünftig realisiert werden. Der Bebauungsplan bietet im Rahmen seiner Festsetzung die Möglichkeiten, die Bestandsgebäude umzubauen, zu erweitern oder abzureißen und neue Gebäude an gleicher Stelle zu errichten.</p> <p>Es war seitens des Ausschusses Planen Bauen gewünscht, ein Stimmungsbild Eigentümer:innen und Erbpächter:innen zu erhalten, um ein klares Votum einzuholen, das für die Entscheidung des politischen Gremiums eine (von vielen) Entscheidungsgrundlagen sein sollte. Den politischen Gremien war und ist es freigestellt, wie entschieden wird. Eine Entscheidung gegen die Mehrheit der Eigentümerschaft wäre ebenfalls möglich gewesen.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Zudem wird vermutet, dass die anliegenden Eigentümer der Aulkestraße nicht ordnungsgemäß zum Thema Überflutung der Grundstücke und Gebäude bei Starkregen informiert worden seien. Dies führte zu einem vermehrten Widerstand gegen eine Nachverdichtung in zweiter Reihe, da befürchtet wurde, dass eine Hinterbebauung diesen Effekt verschärfen würde.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass keine Möglichkeit gesehen werde, in die bisher attraktive Kreisstadt Coesfeld zu investieren und sieht sich gezwungen, fortan andere Kommunen zu unterstützen.</p>	<p>Eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer:innen im Plangebiet und eine zweite Veranstaltung für die nördlich angrenzenden Eigentümer: innen hat stattgefunden. Für die nördlich angrenzenden Eigentümer:innen der Aulkestraße wurde klargestellt, dass bei Umsetzung des Plangebiet, konkret der rückwärtigen Neubauten sich die Entwässerungssituation bei Starkregenereignissen verbessern wird. Durch den Bebauungsplan (in der Informationsveranstaltung im Vorentwurf noch mit einer Nachverdichtung in zweiter Reihe) und die damals noch verpflichtende Aufschüttung des Geländes wurde eine Lösung gefunden, die die Situation nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch für die Grundstücke der Aulkestraße verbessert.</p> <p>Der Hinweis, nicht mehr in die Kreisstadt Coesfeld zu investieren, wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	--	---	--	--

2. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 07.10.2021 hat der Ausschuss Planen Bauen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit 28.10.2021 bis einschließlich 9.12.2021.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten (s. Anlage 7):

- Amprion GmbH
- PLEdoc GmbH
- Evonik
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 und 54
- Thyssengas GmbH
- Handwerkskammer Münster
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- Vodafone NRW GmbH
- Kreis Coesfeld