



Stadt Coesfeld
Fachbereich Planen und Bauen
Herr
Ludger Schmitz
Markt 8
48653 Coesfeld

03.01.2022

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Stadtwaldallee, Billerbecker Straße, Bergallee und Langen Stiege



Sehr geehrter Herr Schmitz,



Anlass meines Schreibens sind die verschiedenen zwischen Stadtwaldallee, Billerbecker Straße und Bergallee derzeit in Planung befindlichen Bauvorhaben.



Das Wohnquartier zwischen der Billerbecker Straße im Westen, der Bergallee im Norden und dem Coesfelder Berg im Osten hat sich seit den 50 er Jahren ohne planungsrechtliche Steuerung entwickelt. Dabei entwickelten sich unterschiedliche Bereiche mit teilweise reiner Einfamilienhausbebauung wie zwischen Hexenweg und Wahrkamp oder gemischten Strukturen aus Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung wie an der Langen Stiege und der Billerbecker Straße.



Der Entstehungszeit des Gebietes geschuldet, besitzen die noch in Ihrer ursprünglichen Größe vorhandenen Grundstücke nach heutigen Maßstäben sehr großzügige Zuschnitte. Einerseits trägt dies positiv zu dem aufgelockerten Charakter des Quartiers bei, bietet andererseits aber auch ein wichtiges Potenzial für die Nachverdichtung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es ein richtiger und wichtiger Schritt, Quartiere einer angemessenen Nachverdichtung zuzuführen. Nur dies bietet die Möglichkeit, den Flächenverbrauch der Städte und Gemeinden zu reduzieren und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.



Das Maß der Nachverdichtung gilt es jedoch im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung der Wohnquartiere sensibel zu steuern. Daher ist auch die Qualitätssicherung der bestehenden Bebauungsstrukturen in den Blick zu nehmen, wenn einzelne Bereiche nachverdichtet werden. Dies





betrifft sowohl Art und Umfang der Neubebauung als auch Fragen der architektonischen Gestaltung neuer Bauvorhaben.

In diesem Sinne hat die Stadt Coesfeld mit der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Wahrkamp und Hexenweg einen aus meiner Sicht richtigen Schritt vollzogen.

Da für den oben angesprochenen Bereich zwischen Stadtwaldallee, Billerbecker Straße und Bergallee im Übrigen kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben hier weiterhin nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Das dort normierte Gebot des Einfügens von Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung scheint auf den ersten Blick ein pragmatisches Instrument, um in bestehenden Gebieten eine städtebaulich verträgliche Entwicklung, auch ohne Bebauungsplan zu gewährleisten. Die Reduktion der Zulässigkeitskriterien auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaute Fläche und die Bauweise lässt jedoch wesentliche Parameter für die Entwicklung eines Baugebietes außer Acht. Die Auslegung der Regelung in der Rechtsprechung führt - ohne auf Details eingehen zu wollen - letztlich zu einer Orientierung des Zulässigkeitsgrades an den jeweils maximalen Vorbildern in der Nachbarschaft.

Fragestellungen wie die Zahl der Wohneinheiten, der mit den Bauvorhaben und ihren Stellplatzanforderungen verbundenen Versiegelungsgrad oder auch gestalterische Fragen wie z.B. eine dem Umfeld angepasste Dachform spielen keine Rolle. Häufig ist festzustellen, dass der verbleibende Freiflächenanteil das üblicherweise in Wohngebieten verbleibende Maß von 40 % deutlich unterschreitet. Die Übergangsbereiche zum öffentlichen Straßenraum werden häufig von Stellplatzflächen und Zufahrtsbereichen dominiert

Gerade in dem nun von verschiedenen Neubauvorhaben betroffenen Bereich zwischen Stadtwaldallee, Billerbecker Straße, Bergallee und Langen Stiege und seinem näheren Umfeld zeigen verschiedene Beispiele aus den letzten Jahren, dass eine Nachverdichtung ohne stadtplanerische Steuerung zu mehr als unbefriedigenden Ergebnissen führt (s.u.).



Beispiel Lange Stiege



Beispiel Billerbecker Straße



Dabei ist es nicht nur eine zu massive Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die sich negativ auswirkt. Auch die Neubebauung mit Einfamilienhäusern kann das gestalterische Gefüge eines bestehenden Baugebietes erheblich stören.



Beispiel Stadtwaldallee



Beispiel Stadtwaldallee

Da es sich bei Entscheidungen nach § 34 BauGB um gebundene Entscheidungen handelt, verbleibt der Genehmigungsbehörde kein Gestaltungs- und nur geringer Steuerungsspielraum. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld kann beratend wirken - evtl. „das Schlimmste“ verhindern - aber dies ist häufig leider nicht genug.

Dabei ist grundsätzlich aus stadtplanerischer Sicht auch eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein sinnvoller Schritt. Eine einseitige Fokussierung auf maximale Ausnutzung der Grundstücke zu Lasten von architektonischer und städtebaulicher Qualität kann jedoch nicht das Ziel der Entwicklung sein. Hier ist jedoch festzustellen, dass auf Grundlage der Regelungen des § 34 BauGB ein überdimensioniertes Bauvorhaben bereits wieder das Vorbild für die Genehmigung weiterer ähnlicher Bauten im Umfeld bietet.

Aufgrund der bereits bestehenden heterogenen Bebauungsstrukturen ist diese Gefahr im Bereich zwischen Stadtwaldallee, Langen Stiege, Bergallee und Billerbecker Straße in besonderer Weise gegeben.

Aus diesem Grunde halte ich es aus fachlicher städtebaulicher Sicht für unbedingt erforderlich, auch für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die weitere Entwicklung städtebaulich sinnvoll zu steuern und planungsrechtlich zu sichern.

Dann bestünde die Möglichkeit neben einer detaillierten auf die einzelne Situation abgestimmten Festlegung von First- und Traufhöhen sowie überbaubaren Flächen auch städtebaulich wirksame Gestaltmerkmale der Gebäude, wie z.B. Dachform oder Materialität der Fassaden zu regeln und damit die Qualität der bestehenden Siedlung auch für die Zukunft zu sichern. Mit der Festlegung einer Obergrenze der zulässigen Zahl der Wohneinheiten ließe sich, wie es auch in dem Verfahren Hexenweg / Wahrkamp diskutiert wird, ein weiteres wichtiges Regulativ für die künftige Verdichtung des Quartiers bestimmen.

In dem damit eingeleiteten öffentlichen Diskurs bestünde die Chance, den Ausgleich der verschiedenen Interessen im Rahmen eines offenen Abwägungsprozesses zu erörtern.



Im Hinblick auf die von Bürgermeisterin Diekmann propagierte verstärkte Einbindung der Bürgerschaft in Planungsprozesse ein sicherlich positiver – wenn nicht zwingend notwendiger – Schritt.

Der Erhalt und die qualitätvolle Weiterentwicklung bestehender Quartiere ist gerade in der heutigen Zeit von großer Bedeutung. Mit seiner Lage zwischen der Promenade und Stadtpark auf der einen sowie den Naherholungsräumen des Coesfelder Bergs und der Berkel auf der anderen Seite besitzt das Quartier eine besondere Bedeutung im Siedlungsgefüge der Stadt Coesfeld, die es in ihrer qualitätvollen Ausprägung zu sichern gilt. Gerade dieser Bereich der gewachsenen Verzahnung von Stadt und Landschaft bildet im Verhältnis zu vielen vergleichbaren Städten im Umkreis ein Alleinstellungsmerkmal Coesfelds.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mir zeitnah eine Rückmeldung geben würden, wie Sie mit dem Antrag zu verfahren gedenken, und diesen den politischen Gremien zur Kenntnis geben.

Mit freundlichen Grüßen und
den besten Wünschen für das neue Jahr

