

Niederschrift über die 17. Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.08.2022, 18:00 Uhr, Großer Sitzungssaal, Rathaus, Markt 8, 48653 Coesfeld

Anwesenheitsverzeichnis

| | | Bemerkung |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Vorsitz | | |
| Herr Thomas Bücking | CDU | |
| stimmberechtigte Mitglieder | | |
| Herr René Arning | FDP | |
| Herr Josef Flögel | Bündnis 90/Die Grünen | |
| Herr André Kretschmer | SPD | |
| Herr Christoph Micke | CDU | |
| Herr Josef Schulze Spüntrup | Pro Coesfeld | |
| Herr Peter Sokol | Aktiv für Coesfeld | Vertreter für Dieter Goerke |
| Herr Gerrit Tranel | CDU | anwesend bis 20.00 Uhr |
| Herr Heinrich Volmer | Pro Coesfeld | |
| Frau Inge Walfort | SPD | Vertreterin für Thomas Stallmeyer |
| Herr Johannes Warmbold | CDU | |
| Herr Holger Weiling | CDU | |
| Herr Christoph Wolfers | Bündnis 90/Die Grünen | |
| Verwaltung | | |
| Herr Thomas Backes | I. Beigeordneter | |
| Frau Kathrin Beunings | FB 60 | |
| Herr Uwe Dickmanns | FBL 70 | |
| Herr Ludger Schmitz | FBL 60 | |
| Gäste | | |
| Herr Niklas Brüning | | |
| Frau Doris Einfeldt | | |
| Herr Carsten Lang | | |
| Herr Patrik Würfel | | |

Schriftführung: Frau Kathrin Beunings

Herr Thomas Bücking eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

Die Sitzung endet um 20:45 Uhr.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Herr Volmer für die Freie Wählergemeinschaft Pro Coesfeld e.V. den Antrag, den Tagesordnungspunkt 12 – Konferenz der Elemente – Filteranlage für den Brunnen auf dem Marktplatz, Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Coesfeld, abzusetzen.

Die Mitglieder des Ausschusses stimmen mehrheitlich für die Absetzung des Tagesordnungspunktes.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden und Bericht der Verwaltung
- 2 Bebauungsplan Nr. 82a "Heerdmer Esch Erweiterung": Zwischenstand vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 190/2022
- 3 Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg"
Vorlage: 202/2022
- 4 Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn"
Vorlage: 204/2022
- 5 Bebauungsplan Nr. 126a "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" - Grundsatzbeschluss, Entwurfsskizzen und Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 188/2022
- 6 Mikrohaus-Siedlung am Baakenesch-Nord
Vorlage: 091/2022
- 7 Bebauungsplan 153 Neuordnung Königsbusch - Alternative Erschließungsvariante
Vorlage: 205/2022
- 8 Kapuzinerquartier: Konzeptvergabe
Vorlage: 186/2022
- 9 Ergebnis Machbarkeitsstudie Asylunterkunft Wiesenstraße 18
Vorlage: 208/2022
- 10 Bericht über die Änderung der "Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge"
Vorlage: 212/2022
- 11 Pendlermobilität - mit dem Scooter zur Arbeit
Vorlage: 210/2022
- 12 Konferenz der Elemente – Filteranlage für den Brunnen auf dem Marktplatz
Vorlage: 217/2022
- 13 Budgetbericht zum 30.06.2022
Vorlage: 228/2022
- 14 Anfragen

Nicht öffentliche Sitzung

- 1 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden und Bericht der Verwaltung
- 2 Kapuzinerquartier: Marktwertgutachten
Vorlage: 187/2022
- 3 Aktuelles aus der Bauaufsicht und Stadtplanung
Vorlage: 225/2022
- 4 Anfragen

Erledigung der Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

| | |
|-------|---|
| TOP 1 | Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden und Bericht der Verwaltung |
|-------|---|

Herr Schmitz erläutert den aktuellen Sachstand zur Erhöhung der Verkaufsfläche des Schuh- und Bekleidungsgeschäfts Kentrup in Billerbeck von 1.400 qm auf 2.800 qm. Die Einwände der Stadt Coesfeld, für die eine Plausibilitätsprüfung durch Stadt + Handel beauftragt ist, seien in Absprache mit Coesfelder Einzelhändlern und der Stadt Dülmen angekündigt.

Herr Schmitz berichtet, dass am 15.09.2022 um 14 Uhr die Eröffnung des Bahnhofs und des Bahnhofsvorplatzes sowie der Fahrradstation mit Frau Ministerin Scharrenbach stattfindet. Des Weiteren erläutert er, dass statt des Ärztehauses nun eine Altenpflegeeinrichtung mit Tagespflegestation eingerichtet werden solle.

Die Testphase, die Letter Straße als Fußgängerzone zu nutzen, werde aufgrund des Personalmangels bei der beauftragten Firma für den Abbau der Schilder, verlängert.

| | |
|-------|---|
| TOP 2 | Bebauungsplan Nr. 82a "Heerdmer Esch Erweiterung": Zwischenstand vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Vorlage: 190/2022 |
|-------|---|

Herr Lang, Wolters Partner, Herr Würfel, nts Ingenieurgesellschaft sowie Frau Einfeldt und Herr Brüning, normec uppenkamp, stellen anhand einer Präsentation das bisherige Planverfahren, das Planungsziel, die politische Zielsetzung sowie die einzelnen aktualisierten Untersuchungen (Verkehrstechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose sowie Geruchsimmisionsprognose) vor. Diese sind aufgrund von Gesetzesänderung bzw. zu erneuernder Verkehrszählungsmethoden anzupassen gewesen.

Herr Bücking stellt für den Ausschuss nochmal heraus, dass die Politik eine klare Aufforderung gestellt habe, dass keine Verschlechterung der Situation eintreten dürfe und dass neben den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auch ein städtebaulicher Vertrag zwischen Westfleisch und der Stadt Coesfeld geschlossen werden solle.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

| | |
|-------|---|
| TOP 3 | Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg" Vorlage: 202/2022 |
|-------|---|

Nach kurzem Meinungsaustausch stimmen die Ausschussmitglieder über die Beschlüsse ab.

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

1.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpfen / Erschließung

1.1.1.1. Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.1.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.2.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.3.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung des Flurstücks 155 im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.3.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.3.3 Der Anregung in dem Begründungsentwurf auf die Grünfläche als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhanges hinzuweisen, wird gefolgt. In der Begründung werden Änderungen vorgenommen.

1.1.3.4 Der Anregung, die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zu belassen, wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss im Zuge der Berichtigung nicht angepasst.

1.1.4.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden. Es wird beschlossen, eine Nutzung der Verkehrsgrünfläche für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen (Textliche Festsetzung 7.1) und den Begründungsentwurf zu ergänzen.

1.1.4.2 Der Anregung wird gefolgt, die Regelung zur maximal zulässigen Anzahl an Stellplätzen im Vorgarten wird gestrichen.

1.2 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen

1.2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen für die rückwärtige Bebauung auf der Westseite Wahrkamp (bis zu II Geschosse, bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude, GRZ 0,4 und GFZ 0,8) wird festgehalten.

1.2.2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im WR 2 wird an der GRZ von 0,4 festgehalten.

1.2.2.2 An der GFZ von 0,8 im WR 2 sowie dem Zusatz zur Berechnung wird festgehalten.
Beschlussvorschlag

1.2.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der II-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich der Westseite Wahrkamp wird festgehalten.

1.2.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, sollen im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps bis zu II-geschossige Gebäude errichtet werden dürfen.

1.2.5 Der Anregung wird gefolgt. An der bis zu II-geschossigen Bauweise, der GRZ von 0,4, der GFZ von 0,8 und bis zu 2 WE pro Gebäude im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps (WR2) entsprechend des Bebauungsplanentwurfs wird festgehalten.

1.2.6 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung als Reines Wohngebiet und den Regelungen zu freien Berufen wird festgehalten.

1.2.7.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, für den Bereich WR1 bzw. das Flurstück 864 wird keine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.2.7.2 Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.8.1 Der Anregung wird gefolgt, die Textliche Festsetzung zu den Privaten Freiflächen und den Vorgärten sowie die Begründung werden angepasst.

1.2.8.2 Auf Gehölzlisten wird verzichtet, stattdessen wird in der Begründung die Formulierung „heimisch, standortgerecht“ erläutert. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.9.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben.

1.2.9.2 Es wird beschlossen, auf den Aspekt Beherbergung in der Begründung näher einzugehen.

1.2.10.1 Der Anregung Flachdächer im WR2 auszuschließen wird zum Teil gefolgt. Diese sollen entsprechend der Festsetzungen nur untergeordnet zulässig sein.

1.2.10.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an den Parametern im WR2 (GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Geschosse) wird festgehalten.

1.2.11 Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.

1.2.12 Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Auf der Westseite des Wahrkamps wird an der GRZ von 0,4 und der II-geschossigen Bebauung festgehalten, im WR 1 hingegen wird die Möglichkeit zur Verdichtung auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen begrenzt.

1.2.13.1 Der Anregung wird gefolgt, an der GRZ und GFZ im WR 2 wird festgehalten.

1.2.13.2 Der Anregung, die GRZ- und GFZ-Werte im WR1 zu erhöhen, wird teilweise gefolgt. Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Im übrigen WR1 wird an der GRZ 0,3 und der GFZ 0,6 festgehalten. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.14.1 Der Anregung, dass gewisse Stellungnahmen keinen Einfluss auf das weitere Verfahren nehmen sollten, wird nicht gefolgt. Jede Stellungnahme muss abgewogen werden.

1.2.14.2 Der Anregung, die Bebaubarkeit im WR 2 nicht restriktiver festzusetzen, wird gefolgt. An den Festsetzungen im WR 2 wird festgehalten.

1.2.15 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung auf der Westseite Wahrkamp wird festgehalten.

1.2.16.1 Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf ist auf Grundlage der städtischen Eigentümer:innen-Umfrage zu erstellen und nicht auf einer privaten Umfrage älteren Datums.

1.2.16.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen II-geschossigen Bebauung mit Satteldach wird festgehalten.

1.2.17 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung Westseite Wahrkamp mit bis zu II Geschossen, bis zu 2 Wohneinheiten und Satteldächern mit 25-55 Grad Neigung wird festgehalten.

1.3 Anregungen zur Dachgestaltung

1.3.1 Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Mit den festgesetzten Satteldächern (25 – 55 Grad Neigung) sind Flachdächer bei Hauptgebäuden nicht zulässig, mit Ausnahme eines untergeordneten Anbaus mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

1.3.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von 25 - 55° mit Ziegeleindeckung für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.5 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die Textliche Festsetzung A 2.4 und die Begründung entsprechend anzupassen: „Solar-/ Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn reflexionsfreie Module verwendet werden.“

1.4 Anregungen zur Höhenlage baulicher Anlagen

1.4.1 Der Anregung wird anweichend gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.2 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.3 Der Anregung wird teilweise gefolgt, die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 werden um 0,2 m erhöht. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.4.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, die Höhenangaben haben weiterhin Kanaldeckelhöhen als Bezugspunkte.

1.4.4.2 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.5 Sonstige Anregungen

1.5.1 Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da Stellungnahmen zu anderen Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden können.

1.5.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, aufgrund der Notwendigkeit des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich I „Wahrkamp/Hexenweg“ wird das Projekt weiterbearbeitet; Ziel ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

1.5.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 6 und 7). Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

2.1 Der Hinweis der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde beteiligt.

2.2.1 Die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“ werden im Bebauungsplanentwurf und der Begründung ausreichend beachtet. Eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zu befürchten.

2.2.2 Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH scheinen deren Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt worden zu sein.

2.3 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt.

2.4 Der Hinweis der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Einhaltung des Sicherheitsabstands wird an der Planung festgehalten.

2.5.1 Die Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wurde geprüft. Es wird beschlossen an der Löschwasserkapazität von 96 m³/h festzuhalten.

2.5.2 Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 5.3 „Löschwasserversorgung“ eine redaktionelle Änderung vorzunehmen.

2.5.3 Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 6.4.2 „Grundwasserschutz“ entsprechende redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

2.6 Es wird beschlossen, dass die Anregungen des Kreises Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt/Wasserwirtschaft bereits ausreichend in Bebauungsplan und Begründung beachtet wurden.

2.7 Es wird beschlossen, in der Begründung unter 5.4 mit „Entwässerungssystem“, „vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Nachverdichtung“ und „gerade noch“ kleine redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg" erneut zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (s. rote textliche Hervorhebungen, gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) abgegeben werden.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|---------------------------------------|-----------|-------------|---------------------|
| Beschlüsse 1.1 (1.1.1.1 – 1.1.4.2) | 13 | 0 | 0 |
| Beschlüsse 1.2 (1.2.1 – 1.2.17) | 13 | 0 | 0 |
| Beschlüsse 1.3 (1.3.1 – 1.3.5) | 11 | 1 | 1 |
| Beschlüsse 1.4 (1.4.1 – 1.4.4.2) | 13 | 0 | 0 |
| Beschlüsse 1.5 (1.5.1 – 1.5.3) | 13 | 0 | 0 |
| Beschluss 2 | 13 | 0 | 0 |
| Beschluss 3 | 13 | 0 | 0 |

| |
|---|
| TOP 4 Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn" Vorlage: 204/2022 |
|---|

Nach kurzer Diskussion und Erläuterung durch Herrn Backes über die Zuständigkeit der Aufgabenbereiche der unteren und oberen Wasserbehörde (Kreis Coesfeld / Bezirksregierung), stimmen die Ausschussmitglieder über die Beschlüsse ab.

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Eigentümer:innen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich II über die Ergebnisse der Abstimmungen mit den Wasserbehörden und das weitere Vorgehen in dem Plangebiet zu informieren.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen für den Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ lediglich noch einen einfachen Textbebauungsplan zu erarbeiten, der die maximale Anzahl an zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei beschränkt. Alle weiteren Kriterien zu Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich weiterhin am § 34 BauGB, sofern die Untere Wasserbehörde zuvor eine Befreiung zu einem Bauvorhaben, auch für nicht genehmigungspflichtige, erteilt hat.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|---------------------|----|------|--------------|
| Beschluss 1 | 13 | 0 | 0 |
| Beschluss 2 | 13 | 0 | 0 |

| | |
|-------|--|
| TOP 5 | Bebauungsplan Nr. 126a "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" - Grundsatzbeschluss, Entwurfsskizzen und Aufstellungsbeschluss Vorlage: 188/2022 |
|-------|--|

Herr Volmer erläutert für die Freie Wählergemeinschaft Pro Coesfeld e.V., dass bereits im Umweltausschuss ausgiebig diskutiert wurde.

Nach kurzer Diskussion besteht Einvernehmen unter den Ausschussmitgliedern, dass die Variante 3b mit Änderungen weiterverfolgt werden solle. Hierzu zählt der Erhalt von Bäumen in der östlichen Reihe, eine offene Durchwegung und Beibehaltung von 20 zu realisierenden Wohneinheiten.

Beschluss 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Coesfeld, westlich der Straße Kiebitzweide und nordwestlich der Straße An der Marienburg. Westlich wird das Plangebiet durch das bestehende Gräberfeld und nördlich durch den Parkplatz des Friedhofs begrenzt.

Folgendes Flurstück ist im Geltungsbereich enthalten:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld Flur 36, Flurstück 422 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des etwa 1 ha großen Plangebietes Bebauungsplan Nr. 126a kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1, rote Umrandung).

Beschluss 2 (geändert):

- 1) Die **Variante 3b** soll für den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage vorbereitet werden.

Die Variante soll mit folgenden Änderungen weiterverfolgt werden:

- a) Die östliche Baumreihe soll weitmöglichst erhalten bleiben.
- b) Unter Maßgabe der Anbindung des Gebietes über die vorhandene Zufahrt Kiebitzweide sollen Fuß-/Radwegverbindungen geprüft werden (u.a. Richtung Friedhof).
- c) Die Gesamtanzahl von 20 WE soll beibehalten werden in Verbindung mit a) und möglicher Erhöhung der baulichen Dichte in bestimmten Bereichen.

Beschluss 3:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan so zu erarbeiten und für die Offenlage vorzubereiten, dass die anschließende Grundstücksvergabe insbesondere der Reihen- und / oder Kettenhäuser im Rahmen einer Konzeptvergabe an Investoren oder an Baugemeinschaften erfolgen kann und ein verdichtetes Baugebiet entsteht.

Die genauen Vergabekriterien werden dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|--|----|------|--------------|
| Beschluss 1-3 (Änderungen zu Beschluss 2 in Sitzung beschlossen) | 11 | 0 | 2 |

Die Mitglieder stimmen über die Beschlüsse 1 – 3 ab.

| | |
|-------|--|
| TOP 6 | Mikrohaus-Siedlung am Baakenesch-Nord Vorlage: 091/2022 |
|-------|--|

Herr Backes erläutert, dass das vorliegende Konzept das Konzept der Mikrohaus-Initiative und Investoren sei. Die seitens der Verwaltung angestrebten Veränderungswünsche und -anregungen, u.a. Verlegung des Parkplatzes in den hinteren Teil des Baugebietes bzw. Verkürzung der öffentlichen Erschließungsstraße, seien keine Optionen für die Investoren. Wenn das Investorenkonzept gemäß Anlagen beschlossen werde, könne darauf der B-Plan angepasst werden. Auch das Verkehrskonzept werde mit einfließen.

Der Beschluss 5 werde, wie bereits im Unterausschuss beschlossen, dahingehend geändert, dass die Vergabe der Grundstücke nach den allgemeinen städtischen Vergabekriterien zu erfolgen habe.

Beschlussvorschlag 1:

Der Bebauungsplan ist auf der Basis des jetzt vorliegenden Konzepts zu erarbeiten. Ob für den Baakenesch weitere Maßnahmen erforderlich sind, ist im Verfahren zu prüfen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird nochmals angeregt, eine stärkere Größenvariation bei den Mikrohausgrundstücken und auch Grundstücksgrößen unter 200 m² vorzusehen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, im Bebauungsplanentwurf Mindest- und Höchstmaße für die Grundstücke festzulegen.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, Regelungen in die Vorverträge bzw. Erbpachtverträge aufzunehmen, die eine feste Wohnnutzung als Erstwohnsitz vorschreiben, die Drittnutzung (Untermiete) untersagen.

Beschlussvorschlag 5 (während der Sitzung geändert):

Es wird beschlossen, dass die allgemeinen städtischen Vergabekriterien Anwendung finden sollen.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen, dass die Stadt Coesfeld den Grünstreifen zwischen Baakenesch und Mikrohaussiedlung dem Bistum Münster für eine mögliche zukünftigen Fuß- und Radwegeverbindung vom Gebiet Bernings Esch in Richtung Innenstadt übernimmt – sofern man sich auf einen vertretbaren Preis einigt.

Beschlussvorschlag 6 (alternativ):

Es wird beschlossen, dass der Grünstreifen zwischen Baakenesch und Mikrohaussiedlung in die Städtebauliche Konzept der Mikrohaussiedlung zu integrieren ist. Eine Flächenerwerb durch die Stadt Coesfeld soll nicht erfolgen.

Beschlussvorschlag 7:

Es wird beschlossen, dass die Verwaltung einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger VR-Bank und dem Bistum Münster schließen soll.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|--|---|-------------|---------------------|
| Beschlüsse 1 – 4 (en bloc) | 13 | 0 | 0 |
| Beschluss 5 (<i>geändert während der Sitzung</i>) | 12 | 0 | 1 |
| Beschluss 6 | 13 | 0 | 0 |
| Beschluss 6 (alternativ) | keine Abstimmung, da Beschluss 6 einstimmig | | |
| Beschluss 7 | 13 | 0 | 0 |

| | |
|-------|---|
| TOP 7 | Bebauungsplan 153 Neuordnung Königsbusch - Alternative Erschließungsvariante Vorlage: 205/2022 |
|-------|---|

Es besteht Einvernehmen unter den Ausschussmitgliedern, dass der Beschluss allein zu der Variante Wulferhook als Erschließungsvariante, wie auch bereits im Bezirksausschuss beschlossen, vertagt werden soll. Die Verwaltung werde beauftragt, in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld als Baulastträger, alle drei Varianten aus der Bürgerversammlung bzw. der Bewertung der Verwaltung zu prüfen und zu vergleichen sind hinsichtlich aller Auswirkungen, bevor eine Entscheidung getroffen werden kann.

Beschlussvorschlag (ursprünglicher Beschlussvorschlag der Verwaltung):

Auf Grundlage der positiven Verkehrs- und Lärmimmissionsgutachten wird die östliche Haupterschließung in das Bebauungsplangebiet Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ abweichend vom Vorentwurf über den Wirtschaftsweg Wulferhook festgelegt. Damit soll im Grundsatz zukünftig auch die GIB-Potentialfläche COE-015 an die Bruchstraße angebunden werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld als Baulastträger der K 48 Bruchstraße zu dieser Variante durchzuführen.

Beschlussvorschlag (während der Sitzung geändert):

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld als Baulastträger, alle drei Varianten prüfen zu lassen.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|---|-----------|-------------|---------------------|
| Beschluss (während der Sitzung geändert) | 13 | 0 | 0 |

Durch die Annahme des geänderten Beschlussvorschlages ist die Abstimmung über den ursprünglichen Beschlussvorschlag der Verwaltung obsolet.

| | |
|-------|--|
| TOP 8 | Kapuzinerquartier: Konzeptvergabe Vorlage: 186/2022 |
|-------|--|

Herr Wolfers beantragt für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen die Aufnahme einer/s Architekt:in in das Wettbewerbsgremium für die Belange des Umwelt- sowie Klimaschutzes und Klimaanpassung.

Beschlussvorschlag 1:

Der Entwurf der Auslobung Konzeptvergabe „Kapuzinerquartier“ in Coesfeld wird zur Kenntnis genommen. Die auf dieser Grundlage entwickelten Unterlagen können als Grundlage für das weitere Verfahren verwendet werden.

Beschlussvorschlag 2 (ergänzt während der Sitzung):

Es werden folgende Änderungen / Ergänzungen oder Schwerpunkte in den Bewertungskriterien beschlossen:

- a) Das Wettbewerbsgremium soll um eine/n zusätzliche/n Architekt:in erweitert werden, der sich speziell um den Bereich Umwelt- und Klimaschutz kümmert.

Beschlussvorschlag 3:

Die Vergabe der Grundstücke

- 1. der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 161-162 sowie Teile des Flurstücks 72, insgesamt ca. 3.075 m²) und

2. der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld (Gemarkung Coesfeld, Flur 29, Flurstücke 95 und 160, Größe gesamt 1.994 m²)

soll durch eine Konzeptvergabe durchgeführt werden.

Die Veräußerung der Grundstücke soll zum Festpreis / festgelegten Erbbauzins für den Verkauf / die Veräußerung im Wege der Erbpacht der städtischen Grundstücke und zum festgelegten Erbpachtzins für die kirchlichen Grundstücke erfolgen.

Die Qualität der Konzepte geht zu 90 % in die Bewertung ein.

Die Abbruchkosten sind vom Bieter konzeptspezifisch zu ermitteln und im Verfahren als Festpreis anzugeben. Sie gehen mit 10% in die Wertung ein. (Grundsatzbeschluss). Sie werden bei Veräußerung mit dem Kaufpreis, den anfallenden Erbbauzinsen verrechnet.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|---|-----------|-------------|---------------------|
| Beschluss 1 | 12 | 0 | 0 |
| Beschluss 2 a) (<i>aufgenommen während der Sitzung</i>) | 12 | 0 | 0 |
| Beschluss 3 | 12 | 0 | 0 |

| | |
|-------|---|
| TOP 9 | Ergebnis Machbarkeitsstudie Asylunterkunft Wiesenstraße 18 Vorlage: 208/2022 |
|-------|---|

Frau Walfort mahnt für die SPD-Fraktion an, dass die Vorlage auch im Sozialausschuss hätte vorberaten werden müssen.

Die Ausschussmitglieder sind sich dennoch einig, dass die Beschlüsse auch ohne die Vorberatung im Sozialausschuss beschlossen werden sollen.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, den Sperrvermerk der Maßnahme 70GEB057 – Erwerb und Umbau Gebäude für Flüchtlinge aufzuheben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Möglichkeit der Förderung zu prüfen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Sanierung des Gebäudes Wiesenstraße 18 zur Unterbringung von Flüchtlingen gemäß der Variante 2 weiterzubearbeiten. Dazu sind in 2022 die erforderlichen Verfahren zur Beauftragung eines Objektplaners sowie der benötigten Fachplaner durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Finanzmittel zur Umsetzung der Variante 2 zum Haushalt 2023 anzumelden. Der Rat wird im Rahmen der Beratung zum Haushalt 2023 über die Bereitstellung der Mittel entscheiden.
5. Es wird beschlossen, zusätzlich zur Kostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie einen Risikozuschlag i. H. v. 12 % für den Haushalt 2023 anzumelden.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|----------------------------|-----------|-------------|---------------------|
| Beschlüsse 1 – 5 | 12 | 0 | 0 |

Es besteht Einvernehmen, dass über die Beschlüsse 1 – 5 en bloc abgestimmt wird.

| |
|--|
| TOP 10 Bericht über die Änderung der "Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge" Vorlage: 212/2022 |
|--|

Nach kurzer Erörterung durch Herrn Dickmanns, dass noch keine Regelungen abschließend und verbindlich vorliegen, wird der Tagesordnungspunkt zur Kenntnis genommen.

| |
|---|
| TOP 11 Pendlermobilität - mit dem Scooter zur Arbeit Vorlage: 210/2022 |
|---|

Unter den Mitgliedern des Ausschusses besteht Einvernehmen, dass die Beschlussvorschläge 1 und 3 bereits durch die Verwaltung mit dieser Vorlage abgearbeitet sind und somit bringt der Vorsitzende nur den Beschluss 2 zur Abstimmung.

Beschlussvorschläge Der CDU-Fraktion:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob der Fahrradunterstand am Haltepunkt Schulzentrum gegen Entgelt zur allgemeinen Nutzung für Pendler geöffnet werden kann.
2. Der Standort soll mit einer Fahrrad-Ladestation sowie Spinden zur Aufnahme persönlicher Schutzkleidung für interessierte Pendler versehen werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob es für diesen Standort Anbieter gibt, die E-Scooter für die „letzte Meile“ zur Arbeitsstelle zur Verfügung stellen.

| Abstimmungsergebnis | Ja | Nein | Enthaltungen |
|----------------------------|-----------|-------------|---------------------|
| Beschluss 2 | 8 | 0 | 4 |

Der Vorsitzende bringt nur den Beschluss 2 zur Abstimmung.

| |
|--|
| TOP 12 Konferenz der Elemente – Filteranlage für den Brunnen auf dem Marktplatz Vorlage: 217/2022 |
|--|

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits vor Eintritt in die Tagesordnung mehrheitlich abgesetzt, weil prioritär der Kulturausschuss einzubeziehen sei.

Beschlussvorschläge der CDU Fraktion:

- 1.) Die Verwaltung wird beauftragt, den Einbau einer Filteranlage für den Brunnen am Marktplatz zu prüfen.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, für die Finanzierung der Investitionskosten Fördermittel (Leader oder Bürgerstiftung) zu beantragen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung verhandelt mit der Parkhaus- und Bäder GmbH zwecks Zurverfügungstellung einer Fläche in der Marktgarage und stellt die erforderlichen Finanzmittel zum Einbau einer Reinigungstechnik für den Marktbrunnen in Höhe von 117.000 Euro in die Haushaltsberatungen ein.

| |
|---|
| TOP 13 Budgetbericht zum 30.06.2022 Vorlage: 228/2022 |
|---|

Die Mitglieder des Ausschusses nehmen den Bericht zur Kenntnis.

| |
|--------------------|
| TOP 14 Anfragen |
|--------------------|

Im öffentlichen Teil der Sitzung bestehen keine Anfragen.

Thomas Bücking
Vorsitzender

Kathrin Beunings
Schriftführerin