

Niederschrift über die 21. Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 09.02.2023, 18:00 Uhr, Großer Sitzungssaal, Rathaus, Markt 8, 48653 Coesfeld

Anwesenheitsverzeichnis

		Bemerkung
Vorsitz		
Herr Johannes Warmbold	CDU	
stimmberechtigte Mitglieder		
Herr Michael Clemens Heinrich Fabry	FDP	Vertreter für René Arning
Herr Josef Flögel	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Dr. Heinrich Kleinschneider	CDU	Vertreter für Holger Weiling
Herr Wolfgang Kraska	Aktiv für Coesfeld	
Herr André Kretschmer	SPD	
Frau Angela Kullik	FAMILIE	Vertreterin für Katja Tkotz
Herr Christoph Micke	CDU	anwesend ab 18.20 Uhr
Herr Josef Schulze Spüntrup	Pro Coesfeld	
Herr Thomas Stallmeyer	SPD	
Herr Gerrit Tranel	CDU	anwesend bis 19.20 Uhr
Herr Heinrich Volmer	Pro Coesfeld	
Herr Lutz Wedhorn	CDU	Vertreter für Thomas Bücking
Herr Christoph Wolfers	Bündnis 90/Die Grünen	
Verwaltung		
Herr Thomas Backes	I. Beigeordneter	
Frau Kathrin Beunings	FB 60	
Herr Uwe Dickmanns	FBL 70	
Frau Karin Feldmann		
Herr Ludger Schmitz	FBL 60	
Herr Christoph Thies	Beigeordneter	
Gäste		
Frau Wibke Evert		Lindner Lohse Architekten
Sophia Middendorf		Planersocietät
Benedikt Wachsmann		Leiter der Maria-Frieden-Grundschule

Schriefführung: Frau Kathrin Beunings

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

Die Sitzung endet um 20:20 Uhr.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- 1 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden und Bericht der Verwaltung
- 2 Entwurfsplanung und Kostenberechnung Maria-Frieden-Schule
Vorlage: 368/2022
- 3 Mobilitätsbefragung 2022: Vorstellung der Ergebnisse
Vorlage: 005/2023
- 4 Bebauungsplan Nr. 157 I "Wohngebiet Wahrkamp / Hexenweg
Vorlage: 299/2022
- 5 Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" - Offenlagebe-
schluss
Vorlage: 392/2022
- 6 Neue Nutzung Bahnhofspaten
Vorlage: 014/2023
- 7 Bericht 2021 und 2022 zur Arbeit des Gestaltungsbeirates
Vorlage: 018/2023
- 8 Gestaltungsbeirat Coesfeld - 2. Änderung der Geschäftsordnung
Vorlage: 019/2023
- 9 Anfragen

Nicht öffentliche Sitzung

- 1 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden und Bericht der Verwaltung
- 2 Aktuelles aus der Bauaufsicht und Stadtplanung
Vorlage: 021/2023
- 3 Anfragen

Erledigung der Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

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

Herr Schmitz informiert, dass verschiedene rechtliche Fragestellungen dazu führen, dass das kleine Wohnneubaugebiet Lette-Nord am Ortseingang zzt. im Verfahren noch nicht weiterbearbeitet werden könne.

Auch zeichne sich für das kleine Wohnneubaugebiet in Goxel noch keine Entwicklung ab, wenn sich der Neubau und Abriss des Sanitärbetriebs verzögere.

Gute Nachricht zum Baugebiet Kalksbecker Heide: der Erschließungsträger sei dabei, die Aufträge für die Erschließungsarbeiten an die Baufirmen zu vergeben. Mitte/Ende Februar werden voraussichtlich die m²-Preise für die Grundstücke bekannt gegeben werden können.

Herr Dickmanns erläutert, dass die Stadt einen Förderantrag beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für die Sanierung der Schwimmbäder und Sporthallen gestellt habe.

Insgesamt hätten sich 750 Kommunen mit 990 Projekten beworben. Die Förderung von 148 kommunalen Projekten im Rahmen des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ sei beschlossen worden.

Leider seien beide gestellten Anträge der Stadt nicht zum Zuge gekommen.

Herr Dickmanns erläutert, dass im Rahmen der Haushaltsplanung bereits berichtet worden sei, dass die Kupferstraße in Verbindung mit der Bäder- und Parkhausgesellschaft saniert werden solle. Aufgrund der verschiedenen Bauvorhaben an der Süringstraße sowie an umliegenden Straßen (BV Berkeelpromenade, BV Lindencarrée, BV Hohe Lucht) habe die Verkehrsbehörde sowie die Polizei der Verwaltung nahegelegt, die Sanierung der Kupferstraße (Kanalbau-, Leitungsbau- und Straßenbauarbeiten) auf 2024 zu verschieben. Somit könne die Maßnahme dann mit nur geringen Einschränkungen für die Anwohner, Geschäftsleute und Passanten durchgeführt werden.

TOP 2	Entwurfsplanung und Kostenberechnung Maria-Frieden-Schule Vorlage: 368/2022
-------	--

Frau Evert vom Architekturbüro Lindner Lohse Architektur gibt anhand einer Präsentation einen ausführlichen Zwischenbericht zum Planungsstand mit einem Blick auf den aktuellen Bestand des Gebäudes sowie eine Vorstellung der neuen Planungen. Sie erläutert weiter, dass durch die Modernisierung des Schulgebäudes, welches die höchsten Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit erfüllen werde, ein Zugang zu Fördermitteln ermöglicht werde.

Je Bauabschnitt werde mit einer Bauphase von ca. einem Jahr gerechnet.

Die Ausschussmitglieder begrüßen die gute Planung und fragen nach, ob es einen Überblick über die mögliche Einsparung gebe.

Des Weiteren erkundigen sich die Mitglieder nach der Lüftungsanlage.

Frau Evert erläutert, dass eine genaue Kostenschätzung für die Einsparung noch nicht ermit-

telt wurde. Sie fügt hinzu, dass es sich bei der Lüftungsanlage um eine dezentrale Lüftungsanlage in den Lehrräumen handele. Es seien Einzelgeräte, die von Raum zu Raum geführt werden können.

Herr Dickmanns informiert die Mitglieder über die aktuelle Kostenhochrechnung. Aktuell gehe die Verwaltung davon aus, dass der Umbau im Kostenrahmen von etwa 20 Mio Euro bleiben werde.

Wenn die Baumaßnahme fertiggestellt sei, strebe die Verwaltung eine entsprechende Zertifizierung des Gebäudes an.

Herr Backes fügt hinzu, dass die Mitarbeitenden des Zentralen Gebäudemanagements aktuell mit einer Aufstellung beschäftigt seien, die zeigen soll, welche Sanierungsmaßnahmen in den nächsten 5 Jahren zu erfolgen hätten, wenn die Schule nicht saniert werde.

Die Aufstellung werde der Politik im April vorgelegt.

Die Präsentation des Architekturbüros ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

TOP 3	Mobilitätsbefragung 2022: Vorstellung der Ergebnisse Vorlage: 005/2023
-------	---

Frau Middendorf von der Planersocietät berichtet anhand einer Präsentation ausführlich über die Mobilitätsbefragung. Bei der Befragung seien 3.400 Haushalte eingeladen worden und ca. 1.200 Haushalte hätten eine Rückmeldung gegeben. Dies sei eine gute Beteiligung.

Die zentralen Erkenntnisse der Befragung seien, dass die Bürger aus Coesfeld mehr als die Hälfte ihrer Wege mit Fuß und Rad zurücklegen würden, das Auto aber nach wie vor als Rückgrat der alltäglichen Mobilität fungiere und die öffentlichen Verkehrsmittel doch eher unterdurchschnittlich genutzt würden.

Die Ausschussmitglieder haben die umfassende Befragung gelobt. Die Befragung liefere der Politik gute Hinweise, die jetzt auch in die weitere Entwicklung des Mobilitätskonzepts mit einfließen könne. Es habe sich gezeigt, dass unsere Stadt ausgesprochen nahmobilitätsfreundlich sei, besonders im Bereich von Distanzen bis zu 5 Kilometern. Die Geh- und Radwege würden dort gute Möglichkeiten bieten. Eine Trennung der Rad- und Fußwege sei jedoch wünschenswert, da die Anzahl der E-Bike-Fahrer weiter zunehme. Dieses zeige sich auch in der Befragung.

Aufgrund von Rückfragen erläutert Frau Middendorf, dass bei der Kreisbefragung die umliegenden Städte befragt worden seien und eine Bewertung des Pkw-Verkehrs in der Stadt nicht durchgeführt worden sei.

Nach weiteren Fragen und nach weiterer Diskussion nehmen die Ausschussmitglieder den Tagesordnungspunkt zur Kenntnis.

Die Befragung ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Die Ausschussmitglieder stimmen ohne Wortmeldungen über den Tagesordnungspunkt ab.

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der „erneuten öffentlichen Auslegung“ (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 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 beschlossen:

3.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpfen / Erschließung

3.1.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.1.4.1). Es wird beschlossen auf der Zufahrt des Flurstücks 864 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen, zu Gunsten der Eigentümerin des Flurstücks 865.

3.2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung als Reines Wohngebiet und den Regelungen zu freien Berufen wird festgehalten (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.6).

3.2.2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, für den Bereich WR1 bzw. das Flurstück 864 wird keine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.7.1).

3.2.2.2 Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.7.2).

3.2.3 und 3.2.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.9.1).

3.3 Anregungen zur Dachgestaltung

3.3.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.3.3).

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) wird wie folgt beschlossen:

4.2 Der Hinweis der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen, bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt

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

4.3.2 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.

4.4 Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

4.7 Der Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ erneut zu beteiligen. Die Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Abgabefrist beträgt 14 Tage. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit beschränkt.

Beschlussvorschlag 4:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangen
Beschluss 1	12	0	0	1
Beschluss 2	12	0	0	1
Beschluss 3	12	0	0	1
Beschluss 4	12	0	0	1

TOP 5	Bebauungsplan Nr. 153 "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" - Offenlagebeschluss Vorlage: 392/2022
-------	--

Die Ausschussmitglieder stimmen ohne weitere Wortmeldungen über die Beschlüsse ab.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
Beschlussvorschlag 1 – 3 (inkl. 1.1.7 geändert)	13	0	0

Es besteht Einigkeit unter den Ausschussmitgliedern, über den geänderten Beschluss 1.1.7,

wie auch bereits im Bezirksausschuss von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen beantragt, wie folgt abzustimmen:

Die Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Radfahrer und Kinder auf dem Schulweg werden zur Kenntnis genommen. Die Einmündung wird so gestaltet, dass für Radfahrer und Fußgänger maximale Sicherheit gewährleistet ist, z. B. Hinweiszeichen, rote Farbmarkierung etc.

Die Ausschussmitglieder stimmen über die Beschlüsse 1-3 (incl. des Beschlusses 1.1.7 nach Änderung) en bloc ab.

TOP 6	Neue Nutzung Bahnhofspaten Vorlage: 014/2023
-------	---

Die Ausschussmitglieder stimmen ohne Wortmeldungen über den Tagesordnungspunkt ab.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Coesfeld schließt mit der 2 Rad Hansen GmbH einen Untermietvertrag für die Fläche „Bahnhofspaten“ im Bahnhof Coesfeld, welche die Stadt Coesfeld angemietet hat. Dabei soll sowohl eine Kooperation mit der Kunst- und Kulturszene in Coesfeld, koordiniert über den Arbeitskreis Kultur des Stadtmarketingvereins, als auch eine dauerhafte Nutzung erreicht werden.
2. Die Untervermietung soll zu Erprobungszwecken zunächst für eine feste Mietdauer von einem Jahr vereinbart werden. Sofern keine der Parteien das Untermietverhältnis kündigt, wird das Untermietverhältnis bis zum Ende der festen Mietdauer (31.05.2037) fortgesetzt.
3. Der Untermieter übernimmt die Miete sowie Betriebskosten für die Fläche zu 100%.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
Beschlüsse 1-3	13	0	0

TOP 7	Bericht 2021 und 2022 zur Arbeit des Gestaltungsbeirates Vorlage: 018/2023
-------	---

Herr Schmitz als Geschäftsführer des Gestaltungsbeirates gibt stellvertretend für Architekt Eckhard Scholz, der leider verhindert ist, einen Überblick zu den Beratungsprojekten der Jahre 2021 und 2022. Corona- und Ukrainekrieg-bedingt haben nur 8 Sitzungen stattgefunden. Herr Schmitz stellt die Projekte vor, wo die Beratung zu einer verbesserten Architektur geführt habe. Weist aber auch darauf hin, dass seit einiger Zeit Vorhabenträger und Architekten die Empfehlungen ablehnen oder in der Bauausführung ignorieren würden. Daher möchten die Beiratsmitglieder transparenter gemacht wissen, wann ihrerseits ein Projekt keine positive Bewertung erfahren habe. Dies erfolgt mit Verweis auf den TOP Zweite Änderung der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates.

Ohne Wortmeldungen nehmen die Mitglieder des Ausschusses den Tagesordnungspunkt zur Kenntnis.

TOP 8	Gestaltungsbeirat Coesfeld - 2. Änderung der Geschäftsordnung Vorlage: 019/2023
-------	--

Herr Schmitz und Herr Backes erläutern den Ausschussmitgliedern, dass die Projekte des Gestaltungsbeirats größtenteils als Vorberatung vorlägen und noch keine konkreten Bauanträge eingegangen seien.

Die Politik solle miteinbezogen werden, wenn zum Beispiel noch eine Steuerung durch eine Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben sei.

Auf Nachfrage erläutern Herr Backes und Herr Schmitz, dass die Gestaltungssatzung aus zwei Teilen bestehe, wobei die Fibel kein materielles Recht darstelle und lediglich Grundlage und Begründung für die Gestaltungssatzung sei. Rechtsverbindliche Vorgaben könnten nur aus der Satzung selbst hergeleitet werden.

Wichtig sei den Ausschussmitgliedern, dass nur über die Projekte im Ausschuss berichtet werde und selbstverständlich auf eine Personenangabe verzichtet werde.

Des Weiteren sei es wichtig, dass die Ratsmitglieder einen digitalen Zugriff auf die Protokolle des Gestaltungsbeirats erhalten.

Dieses werde geprüft und den Ratsmitgliedern ein entsprechender Zugang eingerichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Änderung der Geschäftsordnung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
Beschluss	12	0	1

TOP 9	Anfragen
-------	----------

Herr Schulze Spüntrup fragt für die Freie Wählergemeinschaft Pro Coesfeld e.V. nach dem aktuellen Stand der Sperrung Hohe Lucht/Seminarstraße. Gibt es Kritik von den angrenzenden Nachbarn?

Herr Backes erläutert, dass eine Verkehrszählung erfolgen werde, damit Klärung über die Situation auf umliegenden Straßen erfolgen könne. Zurzeit erhalte die Verwaltung nur wenige Rückfragen und die Verkehrssituation habe sich mittlerweile eingependelt.

Herr Schulze Spüntrup regt an, dass die Verkehrsbehörde sich die Parkplatzsituation auf der Grimpingstraße / Alte Weberei vor Ort ansehen solle, da durch die Parkplätze die Fahrbahn schlecht einzusehen sei.

Antwort aus dem Fachbereich 30 – Ordnung und Recht:

Es geht um eine Parkplatzfläche, die an der Ecke „Grimpingstraße / Ecke Alte Weberei“ platziert sei. Sowohl Polizei als auch Ordnungsamt konnten kein erhöhtes Gefahrenpotential erkennen, welches über das normale Maß im Straßenverkehr hinaus gehe. Des Weiteren müsse man auch immer an die ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht gemäß § 1 StVO appellieren. Auch die Unfalllage dort sei unauffällig bzw. nicht vorhanden. Insofern sehe das Ordnungsamt dort aktuell keinen Handlungsbedarf.

Des Weiteren fragt Herr Schulze Spüntrup nach, warum die Markierung der Fußgängerfurt auf der Kupferstraße an der Fußgängerampel (VR-Bank Westmünsterland) fehle.

Antwort aus dem Fachbereich 30 – Ordnung und Recht:

Nach Prüfung und Rücksprache mit dem Kreis, der für die Markierung zuständig sei, konnte festgestellt werden, dass die Markierung tatsächlich fehle. Der Kreisbauhof werde die Markierung im Frühjahr auftragen.

Johannes Warmbold
Vorsitzender

Kathrin Beunings
Schriftführerin