

## Stellungnahme 1.1

**Von:** [info@coesfeld-service.de](mailto:info@coesfeld-service.de)  
**An:** [REDACTED]; [Bomkamp, Larissa](#)  
**Betreff:** Neuer Eintrag über Kontaktformular: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b  
**Datum:** Montag, 24. April 2023 22:19:51

---

Folgende Nachricht wurde über das Kontaktformular eingereicht:

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b

[REDACTED]  
48653 Coesfeld, [REDACTED]  
[REDACTED]

### Stellungnahme:

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

für eine barrierefreie Wohnung sollte auch die barrierefreie Mobilität mitgedacht werden. Somit möchte ich gerne anregen für die Gebäude ohne Tiefgaragennutzung abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge der Nahmobilität (Seniorenmobile, Elektrische Rollstühle) anzubieten, die komfortabel abgestellt werden können. Alternativ könnte der Eingang zum Fahrradkeller so gestaltet werden, dass ein Einfahren mit solchen Mobilen möglich ist. Dafür bedarf es einer Rampe mit geringem Gefälle und ausreichend Platz beim Einfahren. Für größere Fahrräder, wie ein Lastenrad oder auch ein Rad mit Fahrradanhänger, sollte ein Einfahren ebenfalls möglich sein.

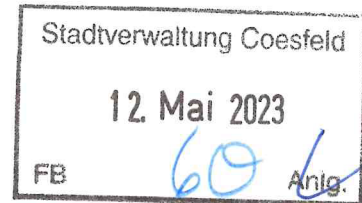
Freundliche Grüße

[REDACTED]

48653 Coesfeld

Bau- und Planungsamt  
Coesfeld  
Markt  
48653 Coesfeld

11.05.2023



Betreff.: Einspruch gegen das Bauvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit legen wir Einspruch gegen den vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr.: 12 b  
" Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36 - 42" ein.

Begründung:

- Grenz- bzw Gebäudeabstände werden erheblich verändert
- Immissions- und Emissionsauflagen sind nicht zu erkennen
- das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, sehen wir nicht als gegeben an.
- Kein Einbezug der Nachbarn bei der Planung
- erhebliche Abweichungen des bestehenden Bebauungsplan
- betreff: Höhen der Gebäude und Dachneigungen
- Schnittzeichnungen fehlen komplett
- Die Wahrung der Gebietsart und Gebietserhaltung wird drastisch verletzt.

Die Lebensqualität und unsere Gesundheit wird durch mehr Lärm,  
Abgase und Schattenwurf erheblich belastet.

mfG



48653 Coesfeld

48653 Coesfeld

Coesfeld, 12.05.2023

Stadt Coesfeld  
Markt 8  
48653 Coesfeld

vorab per eMail: [larissa.bomkamp@coesfeld.de](mailto:larissa.bomkamp@coesfeld.de)

## **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12b – Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42 -;**

**Bezug: Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

Das Plangebiet mit den bestehenden Mehrparteienhäusern Kalksbecker Weg 36-42 sind Bestandteil einer weithin durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnsiedlung zwischen den Straßen Grimpingstraße, Klein-Heßling-Straße, Druffels Weg und Hüppelswicker Weg, die überwiegend Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre entstanden ist. Im Laufe der Zeit wurde die Siedlung ständig erweitert und nachverdichtet. Dass dies bis heute kaum aufgefallen ist, zeugt von der städtebaulichen Qualität der Nachverdichtung. Dies gilt auch für die beiden Mehrparteienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen, die vermutlich Ende der 1960er Jahr mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung errichtet worden sind. Obwohl die Zweigeschossigkeit seinerzeit nicht ortstypisch war ist über die flachgeneigten Dachflächen sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhe diese Häuser in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Andererseits setzt die Bebauung auch eigene qualitative Akzente, indem sie die bislang dominierende Straßenrandbebauung zugunsten der städtebaulichen Prinzipien Licht, Luft und Sonne auflöst.

Leider spiegeln die bestehenden Wohngebäude in ihrem heutigen Zustand diese städtebaulichen Qualitäten nur begrenzt wider, augenscheinlich **Folge von Grundstücksspekulation und einer zielgerichteten, systematischen Vernachlässigung** durch die Eigentümer.

Der nunmehr vorgelegte Planentwurf lässt jeden Bezug zur Eigenart der näheren Umgebung vermissen, ohne eigene städtebauliche Qualitäten zu entwickeln. So werden die geplanten Bau-massen ohne erkennbare städtebauliche Ordnung und ohne Rücksichtnahme auf die Umgebung augenscheinlich nur dem Prinzip der "Baumassenmaximierung" folgend auf den Grundstücken platziert. Darüber können auch die **geschönten Architekturperspektiven** nicht hinwegtäuschen.

Die Rücksichtslosigkeit manifestiert sich vor allem in einem 3. Vollgeschoss mit aufgehendem Mauerwerk i. V. m. einer Gebäudehöhe von 10 m in einer Umgebung, die ansonsten durch eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt ist. Beides, Geschossigkeit und Gebäudehöhe, sind für die nähere Umgebung, die in diesem Zusammenhang maßstabs-bildend ist, völlig untypisch, sieht man einmal von der benachbarten Maria Frieden Kirche ab.

Auch Elemente der äußeren Gestaltung wie rotes Verblendmauerwerk und geneigte Dachflächen, die vom Einfamilienhaus über die bestehenden Mehrfamilienhäuser bis hin zur benachbarten Kirche die Siedlung prägen, werden nicht aufgegriffen. Stattdessen wird der Eindruck erweckt, das Vorhaben sei ein bewusst kalkulierter Bruch mit der Eigenart der näheren Umgebung, um eigene städtebauliche Qualitäten zu entwickeln. Welche Qualitäten dies sein sollen, ist bei einem Versiegelungsgrad von mindestens 75 %, der eher für Gewerbegebiete als für Wohngebiete typisch ist, nicht erkennbar. Ungeachtet dessen scheut sich der Entwurfsverfasser nicht, den Planentwurf in die Nähe der Bauhausarchitektur zu rücken, eine Fehleinschätzung bzw. Selbstüberschätzung, die sprachlos macht.

### Zwischenfazit:

Der vorliegende Planentwurf orientiert sich ausschließlich an den wirtschaftlichen Interessen der Vorhabenträger. Andere öffentliche und private Belange, die im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung ebenfalls zu berücksichtigen sind, finden keine Berücksichtigung. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht weiter, dass die Begründung nicht den Anforderungen des § 2a BauGB entspricht:

1. Eine Vielzahl öffentlicher und privater Belange, die augenscheinlich für die Abwägung von Bedeutung sind, werden weder ermittelt noch bewertet.

Beispiel: Eigenart der näheren Umgebung

Das Plangebiet ist Bestandteil einer über Jahrzehnten gewachsenen Wohnsiedlung mit unverkennbaren siedlungsstrukturellen Merkmalen. Vor diesem Hintergrund zu behaupten, die Eigenart der näheren Umgebung weise keine siedlungsstrukturellen Bezugspunkte auf, an die die Neubebauung anknüpfen könne, ist nachweislich falsch.

Beispiel: Private Belange

Das Plangebiet ist Bestandteil einer bestehenden Wohnsiedlung. Ungeachtet dessen sind private bzw. nachbarliche Belange durch das Vorhaben scheinbar nicht berührt, jedenfalls werden sie an keiner Stelle thematisiert.

Beispiel: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Nach einer aktuellen Studie des Pestel Instituts fehlen in Coesfeld vor allem kostengünstige, kleinere Wohnungen für Ein- und Zweifamilienhaushalte. Deren Bedarf wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen, weil der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung tendenziell steigt und ein Großteil dieser älteren Menschen nur über eine geringe Rente verfügt. Abriss und Neubau wirken eher kostentreibend, lassen also nicht erwarten, dass hier bedarfsgerechter Wohnraum entsteht. Demgegenüber sind Bestandssanierungen selbst dann förderfähig, wenn auf kostentreibende Maßnahmen wie den nachträglichen Einbau von Aufzugsanlagen verzichtet wird. Wem nutzt vollständige Barrierefreiheit, wenn Wohnraum dadurch unbezahlbar wird.

## Beispiel: Stellplätze

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans abzuschätzen, sind die erforderlichen Stellplätze zu ermitteln und den geplanten Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs gegenüberzustellen. Zwar werden Flächen für Stellplätze festgesetzt, deren Anzahl, Lage und Zuordnung ist allerdings nicht nachvollziehbar. Der bloße Verweis auf den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis wird den Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gerecht. Die Anwendung der Stellplatzverordnung NRW ist lediglich für solche Fälle gedacht, in denen anderweitige Beurteilungsgrundlagen, beispielsweise Festsetzungen eines Bebauungsplans, nicht vorliegen. Darüber hinaus ist bekannt, dass die Anwendung der Stellplatzverordnung NRW bei Mehrparteienhäusern in vergleichbarer Lage regelmäßig zu einer Unterschätzung des Stellplatzbedarfs führt mit der Folge, dass

- Kraftfahrzeuge, die grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen sind, im Straßenraum oder auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden oder
- die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Flächen für Stellplätze zu Lasten des ohnehin geringen Freiraums vergrößert werden, mit der Folge, dass sich der ohnehin hohe Versiegelungsgrad weiter erhöht.

Beleg hierfür ist der bereits heute auf den Straßen lastende Parkdruck, der nachweislich nicht von den Einfamilienhausgrundstücken, sondern von Mehrparteienhäusern und Wohnanlagen ausgeht.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im geförderten Wohnungsbau 1 Stellplatz je Wohnung ausreichend ist. Im freifinanzierten Wohnungsbau ist folgender Stellplatzschlüssel realistisch:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche nach DIN 277
- 1,25 Stellplätze je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche nach DIN 277
- 1,5 Stellplätze je Wohnung ab 100 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche nach DIN 277

Notwendige Stellplätze für Fahrräder u. a. bleiben unberührt. Gründe, die eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs rechtfertigen, sind nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund käme ein Abweichen von dem v. g. Stellplatzschlüssel einer verdeckten Subventionierung zu Lasten der Allgemeinheit gleich. Aktuell wird die Herstellung eines Tiefgarageneinstellplatz mit mindestens 20.000,-- € kalkuliert.

3. Belangen, die für die Abwägung erkennbar ohne Bedeutung sind, wird inhaltlich viel Raum gegeben.

Beispiel: Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

4. Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, werden fehlerhaft ermittelt und bewertet.

Beispiel: Klimaschutz

Nach der Begründung dient die städtebaulichen Nachverdichtung dem Klimaschutz. Diese Feststellung ist nachweislich falsch. Richtig ist vielmehr Folgendes: Durch das hohe Maß an städtebaulicher Verdichtung werden an diesem Standort die **natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich des Kleinklimas systematisch zu stört**. Dies damit zu rechtfertigen, dass dadurch an anderer Stelle Flächen von Bebauung freigehalten werden und dadurch das Klima geschützt wird, wird unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes allenfalls zum Nullsummenspiel, ein Mehrwert für den Klimaschutz ist nicht erkennbar. Zu diesem Ergebnis kommt auch der Sachverständigenrat für Klimafragen, der unmissverständlich klargestellt, dass wirksamer Klimaschutz nur gelingt, wenn er alle Lebensbereiche durchdringt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten heißt das: Jeder Standort hat entsprechend seiner Lage zum Klimaschutz beizutragen. Mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von mindestens 75 % (siehe Text Nr. 5), der eher für Gewerbegebiete typisch ist, ist dies nachweislich nicht möglich. Ein derartiger Versiegelungsgrad überschreitet nicht nur die gesetzlich festgelegten Orientierungswerte für Wohngebiete um ein Vielfaches, er ist auch für Wohngebiete in vergleichbarer Lage völlig **untypisch** und im Lichte der Hochwasserkatastrophen der letzten Jahre **verantwortungslos**. Tatsächlich lässt das Vorhaben wohl einen noch höheren Versiegelungsgrad erwarten, wenn das prognostizierte Stellplatzdefizit zusätzlich auf den Grundstücken untergebracht werden soll.

Für mich ist nicht nachvollziehbar, wie in Zeiten des Klimawandels ein derart **klimaschädliches Planungskonzept** zum Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens gemacht werden kann. Auch unter Berücksichtigung des städtischen Klimaschutzkonzeptes erscheint es daher zwingend erforderlich für den Standort eine klimaverträgliche Planungsalternative zu entwickeln, deren Versiegelungsgrad die gesetzlich festgelegten Orientierungswerte von max. 60 % nicht überschreitet.

Beispiel: Putzfassade

Nach der Begründung soll die Fassade als helle Putzfassade hergestellt werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan besteht nicht. Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan werden allgemein als unverbindlich bezeichnet.

Die Putzfassade selber wird als hochwertig und klimafreundlich beschrieben. Diese Beschreibung ist nachweislich falsch. Richtig ist vielmehr Folgendes: Putzfassaden widersprechen dem Ortsbild, sind rücksichtslos gegenüber der benachbarten Kirche und haben, unter Berücksichtigung ihrer Produktion, Kurzlebigkeit und Entsorgung, eine negative Umwelt- und Klimabilanz. Darüber hinaus werden helle Putzfassaden durch anhaftenden Schmutz schnell unansehnlich; dies gilt insbesondere bei Flachdächern, die typischerweise über keinen konstruktiven Wetterschutz durch Dachüberstände verfügen. Aus diesen Gründen ist die ursprünglich helle Putzfassade der Wohnanlage Druffels Park bereits nach kurzer Zeit mit einer dunkleren Farbe übergestrichen worden.

Darüber hinaus wird der Putzfassade attestiert, dass sie dem sommerlichen Aufheizen des Gebäudes entgegenwirkt. Diese Darstellung ist zwar nicht falsch, stellt aber keine besondere Eigenschaft der Putzfassade dar. Unerwähnt bleibt auch, dass diese Eigenschaft gegenüber einem zweischaligen Mauerwerk mit Kerndämmung deutlich abfällt.

Zweischaliges Mauerwerk schützt ein Gebäude erheblich besser gegen das sommerliche Aufheizen als hell gestrichene Putzfassaden. Wer sich von dem Effekt persönlich überzeugen will, dem sei an heißen Sommertagen ein Besuch in der benachbarten Kirche empfohlen. Darüber hinaus sollte unter baugestalterischen Gesichtspunkten das, was für die Neubebauung an der St.-Jakobi-Kirche gilt, auch für den in Rede stehenden Standort gelten.

Demgegenüber sind Putzfassaden vor allem eins: billig.



5. Maßnahmen, die für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB ohne Relevanz sind.

Beispiel: Klimaschutz

Unter den Maßnahmen, die angeblich den Erfordernissen des Klimaschutzes i. S. des § 1a (5) BauGB entsprechen, werden verschiedene Maßnahmen subsumiert, die für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB völlig irrelevant sind, weil sie

- spezialgesetzliche Mindeststandards darstellen, die für jedermann gelten, oder
- im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt sind.

6. Maßnahmen, deren Darstellung im Gegensatz zu ihrer objektiven Bedeutung stehen.

Beispiel: Befestigung der Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Pflaster  
Die Maßnahme ist unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes wirkungslos. Mittlerweile gilt als gesichert, dass derart befestigte Flächen aufgrund der Fahrbewegungen nach relativ kurzer Zeit ähnlich verdichtet sind, wie herkömmliche Pflasterflächen. Aus diesem Grund sind derartige Befestigungen im Rahmen der Niederschlagsgebühr nicht (mehr) begünstigt.

7. Maßnahmen, die geeignet sind, die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans wirksam zu begrenzen, werden nicht thematisiert.

Beispiel: Klimaschutz

Der Wohnstandort mit seinem hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad wirkt sich in zweifacher Hinsicht nachteilig auf das Kleinklima aus:

1. Die Bodenversiegelung zerstört die ökologischen Leistungen des Bodens für den Klimaschutz, beispielsweise für die Verdunstungskühlung oder als Standort für Pflanzen mit ihrer Sauerstoffproduktion, CO<sup>2</sup>-Reduktion und Feinstaubbindung.
2. Die Bausubstanz selber erzeugt Klimabelastungen, beispielsweise begünstigt die Wärmespeicherung stabile Hitzeinseln und behindert die Nachtauskühlung.

Das Anpflanzen von Bäumen mit ihrem Grünvolumen kann sich positiv auf das Kleinklima auswirken und dazu beitragen diese Effekte zu mindern:

1. Bäume sind in besonderer Weise geeignet, Feinstaub u. a. Luft-verunreinigungen zu filtern.
2. Bäume entziehen der Atmosphäre über die Photosynthese CO<sup>2</sup>.
3. Verschattung und Verdunstung wirken der Überhitzung entgegen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Fassaden, die der Sonneneinstrahlung in besonderer Weise ausgesetzt sind, mit Solitärgehölzen zu verschatten. Auf diese Weise kann Klimaschutz und ortstypisches Fassadenmaterial idealtypisch miteinander verbunden werden (siehe Wohnbebauung Daruper Straße 21-25).

Entsprechende Festsetzungen sucht man im Bebauungsplan vergeblich. Im Gegenteil: Der ursprünglich vorhandene, Jahrzehnte alte, vitale Baumbestand ist bereits gefällt worden. Darüber hinaus verhindert der hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad nachweislich einen wirksamen Klimaschutz durch das Anpflanzen von Bäumen.

Nur Planungskonzepte, die i. S. des Grundsatzes in § 1a (2) BauGB gleichermaßen **sparsam wie schonend mit Grund und Boden umgehen**, schaffen die Voraussetzungen für einen wirksamen städtebaulichen Klimaschutz i. S. des § 1a (5) BauGB. Auch unter diesem Gesichtspunkt erscheint es zwingend erforderlich für den Standort eine klima-verträgliche Planungsalternative zu entwickeln.

#### 8. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung einzelner Festsetzungen

Beispiel: Festsetzung der Gebäudehöhe auf 10,00 m

Mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung ist es zumutbar, die Gebäudehöhe auf das unbedingt notwendige Maß von 9 m zu beschränken. Ungeachtet dessen wird eine Gebäudehöhe von max. 10 m festgesetzt. Eine städtebauliche Begründung hierfür fehlt. Stattdessen wird Bezug genommen auf die Schnittzeichnungen der Vorhabenträger. Eine Plausibilitätsprüfung ist nicht möglich; die Schnittzeichnungen sind weder Bestandteil der Verfahrensunterlagen noch konnten sie im Rathaus auf Nachfrage eingesehen werden. Ungeachtet dessen ist das Interesse der Nachbarn, die Gebäudehöhe zu verringern, genauso abwägungsrelevant wie das Interesse der Vorhabenträger an einer Gebäudehöhe von 10 m.

Beispiel: Festsetzung einer GRZ von 0,75

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Eine derartige Überschreitung der GRZ ist typisch für Gewerbegebiete, nicht für Wohngebiete. Sie liegt um ein Vielfaches über der Überschreitung, die nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO für Wohngebiete typischerweise (bis zu einer GRZ von 0,6) für vertretbar gehalten wird. In absoluten Zahlen ausgedrückt: Die Überschreitung des einschlägigen Orientierungswertes bis zu einer GRZ von 0,75 lässt eine zusätzliche versiegelte Fläche von 546 m<sup>2</sup> erwarten. Eine belastbare städtebauliche Begründung fehlt. Weitere Überschreitungen nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

Darüber hinaus widerspricht der zulässige Versiegelungsgrad dem Grundsatz in § 1a (2) BauGB mit Grund und Boden schonend umzugehen, sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes in § 1a (5) BauGB.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, es bei der gesetzlichen Regelung in § 19 (4) Satz 1 BauNVO zu belassen und weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit auszuschließen.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf max. 60 % ist u. a. erforderlich, um wirksame Maßnahmen des Klimaschutzes, beispielsweise das Anpflanzen von Bäumen, auch verwirklichen zu können.

## 9. Alternativlosigkeit des Vorhabens

In der Begründung wird festgestellt, dass Abriss und Neubau der beiden bestehenden Mehrparteienhäuser alternativlos sind. Die Feststellung ist nachweislich falsch:

- a) Die Mehrparteienhäuser sind Bestandteil einer Einfamilienhaussiedlung, die überwiegend Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre entstanden ist. In dieser Siedlung ist noch kein einziges Wohnhaus abgerissen worden. Viele der Häuser wurden zwischenzeitlich saniert, modernisiert und erweitert um sie an geänderte Anforderungen anzupassen. Naturgemäß ist das immer mit Kompromissen verbunden, z. B. was die Barrierefreiheit betrifft. Ungeachtet dessen erfreuen sich die Häuser großer Beliebtheit, was den Wohnwert der Siedlung widerspiegelt.

Leider lässt sich das von den in Rede stehenden Mehrparteienhäusern nicht sagen, augenscheinlich Folge von Grundstücksspekulation und einer zielgerichteten, systematischen Vernachlässigung durch die Eigentümer. Nichtsdestotrotz kann davon ausgegangen werden, dass das tragende Mauerwerk der Gebäude baulich belastbar ist.

- b) Etwas weiter südlich am Kalkbecker Weg sind vor nicht allzu langer Zeit mehrere, vergleichbare Mehrfamilienhäuser saniert und energetisch ertüchtigt worden. Kompromisse, z. B. bezüglich der Barrierefreiheit waren hier nachweislich kein Problem.
- c) Bei vergleichbaren Mehrfamilienhäusern (Meinertstraße 4 bis 6) ist im Zuge der energetischen Ertüchtigung sogar die Verblendfassade erneuert worden. Bislang ungenutzter Dachraum wird mittlerweile als Wohnraum genutzt.

Grundsätzlich ist nicht zu beanstanden, wenn eine Begründung in einzelnen Punkten unvollständig ist. Im vorliegenden Fall drängt sich allerdings der Verdacht auf, dass die Häufung von Fehlern bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials nicht zufällig ist, sondern gezielt dazu dient, **Politik und Öffentlichkeit zu täuschen**. Besonders auffällig ist dies bei den seitenlangen Ausführungen zum Klimaschutz, die abschließend im "Nichts" enden. Die Art der Darstellung erinnert an das sog. **Greenwashing**, ein Tatbestand, der nach den Plänen der EU künftig unter Strafe gestellt werden soll.

Angesichts der gravierenden Mängel wird angeregt, das Verfahren bis auf Weiteres auszusetzen und die Vorhabenträger aufzufordern

1. Planungsalternativen zu entwickeln,
  - a) die sich unter städtebaulichen und baugestalterischen Gesichtspunkten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen,
  - b) die den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechen,
  - c) die sozial- und nachbarschaftsverträglich sind,
  - d) die den städtebaulichen Erfordernissen des Klimaschutzes in § 1a (5) BauGB Rechnung tragen und
  - e) die dem Grundsatz in § 1a (2) BauGB entsprechen, mit Grund und Boden nicht nur sparsam sondern auch schonend umzugehen.

Eine derartige Planungsalternative könnte beispielsweise sein:

- a) Die bestehenden Wohnhäuser bleiben erhalten und werden kernsaniert.
- b) Die bislang ungenutzten Dachräume werden unterhalb der Schwelle zur Vollgeschossigkeit als Wohnraum ausgebaut. Eine geringfügige Anhebung der Dachneigung scheint dabei durchaus vertretbar, soweit die Firsthöhe der benachbarten Wohnbebauung nicht oder nur geringfügig überschritten wird und die geltenden Baugrenzen eingehalten werden.
- c) Um weiteren Wohnraum zu generieren, wird die Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser um max. zweigeschossige Flachdachanbauten geprüft. Dabei ist sicherzustellen, dass hinreichend Freiraum verbleibt, der den Bewohnern als Außenwohnfläche dient und gleichzeitig durch seine Gestaltung dazu beiträgt, die nachteiligen Auswirkungen auf das Mikroklima wirksam zu vermindern.

Die skizzierte Planungsalternative erfüllt sämtliche Anforderungen an eine städtebauliche Nachverdichtung, die sich nicht ausschließlich an den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der Vorhabenträger orientiert, sondern die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange angemessen berücksichtigt.

## 2. die interessierte Öffentlichkeit aktiv am Planungsprozess zu beteiligen

Aktive Beteiligung schafft Akzeptanz. Akzeptanz ist gerade dann unverzichtbar, wenn eine bestehende planungsrechtliche Situation zugunsten einzelner Grundstückseigentümer mit nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft verändert werden soll. Entsprechende Beteiligungsformate sind heute Standard und werden üblicherweise von den Planungsträgern freiwillig angeboten oder von den Planungsträgern gegenüber den Vorhabenträgern eingefordert.

Beteiligungsformate, die sich lediglich an gesetzlichen Mindeststandards orientieren, sind weder zeitgemäß noch werden sie den v. g. Anforderungen gerecht, wie das nachfolgende Beispiel belegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte die Verwaltung am 19. April 2023 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, in der gleich zu Beginn unmissverständlich klargestellt wurde, dass die Veranstaltung rein freiwillig und ohne rechtliche Verpflichtung sei und lediglich dazu diene über die Planung zu informieren. Der Wunsch der Anwesenden nach Erörterung wurde abgelehnt.

Scheinbar durch den Verlauf der Veranstaltung animiert stellten die Vorhabenträger auf Nachfrage klar, dass man weder bereit sei über Planungsalternativen nachzudenken noch die Nachbarn in den Planungsprozess mit einzubeziehen.

Wohl selten fühlten sich Bürger\*innen in Ihren berechtigten Anliegen dermaßen verhöhnt. Derartige Veranstaltungen schaffen keine Akzeptanz, sie sind der Nährboden für Politikverdrossenheit. Nur die Vorhabenträger waren mit dem Veranstaltungsverlauf sichtlich zufrieden.

Fazit:

Gelungene Projekte der städtebauliche Nachverdichtung sind erfahrungsgemäß solche, die mit und für die Bürger\*innen entwickelt werden und sich nicht ausschließlich an den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen einzelner Grundstückseigentümer orientieren. Letzteres durch **Greenwashing** und **geschönte Architekturperspektiven** zu verschleiern ist spätestens hiermit gescheitert.

  
Freundliche Grüße  


## Stellungnahme 1.4

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [Bomkamp, Larissa](#)  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 12b - Mehrfamilienhäuser Kalksbecker Weg 36-42 -  
**Datum:** Dienstag, 16. Mai 2023 08:26:11

---

Guten Tag Frau Bomkamp,

im Nachgang erlaube ich mir meine Stellungnahme vom 12.05.2023 wie folgt zu ergänzen:

Auf Seite 9, nach dem Satz "Der Bebauungsplan setzt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest." werden folgende Sätze eingefügt: "Nach überschlägiger Prüfung komme ich zu dem Ergebnis, dass die Grundfläche des Vorhabens die zulässige Grundfläche übersteigt. Das heißt: Bereits die Hauptnutzung lässt einen erheblich höheren Versiegelungsgrad erwarten, als die festgesetzte GRZ dies zulässt. Leider ist aufgrund der fehlenden Bemaßung im Vorhaben- und Erschließungsplan eine genauere Plausibilitätsprüfung nicht möglich."

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Am 12.05.2023 um 12:04 schrieb [REDACTED]

Guten Tag Frau Bomkamp,

beigefügt erhalten Sie meine Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12b - Mehrfamilienhäuser Kalksbecker Weg 36-42 - vorab per eMail. Das Original ist auf dem Postweg unterwegs.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]  
48653 Coesfeld

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



Virenfrei [www.avast.com](http://www.avast.com)