

# Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“

---

## Informationsveranstaltung:

- Datum: 19.04.2023, Zeitraum: 18:30 Uhr bis 19:30 Uhr (ohne anschließende Diskussion vor den Plänen)
- Ort: Ratssaal, Rathaus, Am Markt 8 in Coesfeld

## Anwesende Personen

### Stadtvertreter

- Herr Ludger Schmitz, Fachbereichsleiter 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
- Frau Larissa Bomkamp, Bauleitplanung

### SWO Stadtplanung

- Herr ÖbVI Wülfing, SWO Vermessung / SWO Stadtplanung, Borken (Westfalen), Mitschriftverfasser
- Herr Torben Schulte, SWO Stadtplanung, Borken (Westfalen)

### Sonstige Teilnehmer:

- An der Veranstaltung haben Anwohner und politische Vertreter, Herr Architekt Thier, Herr Sundermann (Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG), Herr Bode (Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG), Herr Böing (Lütkenhaus-Böing).
- 

## Einleitung in die Veranstaltung

**Herr Schmitz:** Es handelt sich bei dieser Informationsveranstaltung um eine ergänzende Information zu den öffentlich ausgelegten Beteiligungsunterlagen. Neben der Bekanntgabe des Veranstaltungstermin in der Zeitung und im Internet, wurden die direkten Nachbarn persönlich eingeladen. Hier im Rahmen der Veranstaltung seitens der Öffentlichkeit vorgetragene Anregungen, Bedenken und Mitteilungen werden formal nicht in die Abwägung eingestellt, das Protokoll dieser Veranstaltung aber dem Rat zur Kenntnis gegeben. Herr Schmitz bittet diese schriftlich im Beteiligungszeitraum vom 17.04.2023 bis einschließlich 16.05.2023 bei der Stadt Coesfeld einzureichen oder vorzutragen.

## Projektpräsentation

**Herr Schulte:** Vorstellung des Vorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mittels einer PowerPoint Präsentation.

## Diskussion

(Anmerkung: Aus Datenschutzgründen sind die Klarnamen der Bürger und Vorhabenträger nicht genannt. Sie sind der Stadt Coesfeld bekannt.)

**Bürger 1:** Wo sind Planungsalternativen in gewachsener Siedlung?

**Herr Schmitz:** Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine vertiefende Planungsalternativenuntersuchung über das Stadtgebiet unüblich. Das Bauvorhaben ist Anlass für die

# Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“

---

Bauleitplanung. Auch in Bezug auf Wohnraumschaffung hat sich der Rat mit Aufstellung des Bebauungsplanes bewusst für dieses Vorhaben entschieden.

**Bürger 1:** Nachverdichtung wird hier als „Totschlagargument“ verwendet. Es fehlt an einer Abstimmung mit den Nachbarn. Sie müssen in die Abwägung einbezogen werden. Sind die Gebäude nicht sanierungsfähig? Anfang der 60er Jahre hat man sich sehr bemüht, die Gebäude in die Siedlung zu integrieren. Die Siedlung wird in der Begründung nicht thematisiert und der kleinräumige Klimaschutz ebenfalls nicht.

Häuser werden so lange nicht saniert, bis sie abgängig sind. Die privaten Belange bleiben bei der Planung unberücksichtigt. Zurzeit schützt eine 10 m lange und 3 m hohe Hecke teilweise mit Wand vor Einsichtnahmen vom Nachbargrundstück. Die Pestel Studie besagt, dass kein Bedarf besteht. Bezahlbarer Wohnraum geht verloren. Niemand wird sich die neuen Mieten leisten können.

Es ist offensichtlich, dass Nachbarn betroffen sind. Ohne die Nachbarn zu planen, ist ein schlechter Stil, das merkt man an der emotionalen Diskussion. Die Planung dient der Grundstücksspekulation.

**Herr Schmitz:** Die heute vorhandene Zeilenbebauung stellt keine schützenswerte Siedlungsstruktur dar. Man kann keine einheitliche Gestaltung erkennen, die für die weiteren Geschosswohnungsbauten prägend umgesetzt wurde und somit auch nicht für die neue Bebauung zwingend angesetzt werden muss. Es bestehen harte Übergänge von Einfamilienhäusern und Wohnblöcken. Einheitliche Struktur, wie vom Bürger 1 behauptet, sind nicht erkennbar. Es ist kein hochwertiger Städtebau vorhanden.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung privater Bestandsimmobilien oder Entscheidung zum Ersatzneubau liegt in diesem Fall nicht im Ermessensfeld der Stadt.

Die Verwaltung hat das Vorhaben in öffentlicher Sitzung im Fachausschuss beraten, die örtliche Presse hatte berichtet. Es ist nicht Aufgabe der Verwaltung und im Rahmen von Vertrauensschutz nicht sinnvoll, in Vorberatung befindliche Projekte öffentlich zu machen, wenn der Eigentümer dies nicht wünscht.

**Bürger 2:** Er hatte in der Vergangenheit Probleme bei der gewünschten Genehmigung von seinen Bauanträgen. Einige Planungsabsichten konnten nicht erfüllt werden. Er möchte die gleichen Rechte erhalten, wie die Vorhabenträger dieser Planung. Man hält sich eine juristische Beratung vor.

**Herr Schmitz:** Das vorhandene Planungsrecht des zzt. rechtskräftigen Bebauungsplans lässt die hier erörterten Planungsabsichten nicht zu, deshalb wird auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Vorhaben erstellt, der finanziell von den Vorhabenträgern zu tragen ist. Argumente gegen das Maß der Bebauung sind durch den Rat der Stadt Coesfeld im Rahmen seiner Planungshoheit abzuwägen. Verfahrensmängeln zu beklagen, steht Betroffenen offen.

**Bürger 1:** Noch ist Zeit die nachbarschaftlichen Belange einzubeziehen.

**Vorhabenträger 1:** Die Unterhaltungskosten für die Grünpflege sind sehr hoch. Die Nebenkosten werden sich für die Mieter insbesondere bei der Grünpflege verringern. Heute wohnen 8 Familien auf 1.900 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Sanierung sei nicht wirtschaftlich, zumal sich auch die Wohnbedarfe geändert haben und andere Wohnungszuschnitte gefragt sind.

**Bürger 2:** Es werden keine sozialverträglichen Wohnungen entstehen. Der Anteil sozialer Wohnungsbau wird angezweifelt. Nach dem Zeitungsartikel wird der Anteil 10% betragen.

# Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“

---

**Vorhabenträger 2:** Aus reiner Rendite dürften wir gar nicht dort bauen. Die Zeiten sind vorbei. Die Parksituation soll durch Tiefgarage entzerrt werden. Dachbegrünung und parkähnliche Gartengestaltung verbessern das Mikroklima. Schon vor Monaten wurde mit den Mietern Kontakt aufgenommen. Einige Mieter haben sich bereits selbstständig um neue Wohnungen gekümmert und gekündigt. Kündigungen sind seitens des Vermieters noch nicht erfolgt. Die Wohnungskündigungen gehen 1 Jahr vor Auszug an die Mieter. Es ist kein Renditeobjekt in einer Zeit, wo viele Bauvorhaben wegen der konjunkturellen Entwicklung nicht weiter betrieben werden.