

Stadt Coesfeld

Abwägung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ in Coesfeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ in Coesfeld

Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	2
2. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	41
EMERGY ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH, E-Mail vom 20.04.2023	41
Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Wasserwirtschaft, Schreiben vom 28.04.2023	42
LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster, Schreiben vom 12.05.2023	42
Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Schreiben vom 05.05.2023	43
Kreis Coesfeld, Schreiben vom 12.05.2023	45
Fachbereich 30, Schreiben vom 16.05.2023	47
Fachbereich 70, Vermerk vom 26.05.2023	48

1. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 30.03.2023 hat der Ausschuss für Planen und Bauen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Coesfeld am 31.03.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die **Beteiligung** nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom **17.04.2023 bis einschließlich 16.05.2023** statt. Die **Informationsveranstaltung** fand am **19.04.2023** von ca. 18.30 – 19.30 Uhr im Ratssaal des Rathauses statt. Nach kurzer Einleitung durch Herrn Schmitz (Stadt Coesfeld – Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr) wurde die Planung durch Herrn Schulte (SWO Stadtplanung) vorgestellt. Dem Protokoll zur Informationsveranstaltung (Anlage 12) sind Einzelheiten zu entnehmen. Zur Informationsveranstaltung konnten keine Anregungen, Bedenken oder Mitteilungen vorgetragen werden. Sie sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorzutragen.

In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8) geäußert.

Die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sind im Folgenden zusammengefasst.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1	ST Nr. 1.1 vom 24.04.2023	Es wird angeregt, dass barrierefreie Wohnungen und Mobilität (Seniorenmobile, elektrische Rollstühle, Fahrradzugang insbesondere Lastenräder für Tiefgarage) Bestandteil der Planung sein sollte.	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht drei unbedachte Abstellbereiche für Fahrräder vor. Der Bebauungsplan lässt vorsorglich Unterstände für Fahrräder, die auch abschließbar sein können, zu. Allerdings sind abschließbare Unterstände für Fahrzeuge inkl. Pkws (Garagen) nicht vorgesehen. Das Konzept sieht eine offene Stellplatzanlage vor.</p> <p>Der Grundstückszuschnitt lässt keine flachere Zufahrtrampe zu. Die geplante Zufahrt kann von Lastenrädern und Fahrrädern mit Fahrradanhängern genutzt werden.</p> <p>Das Tiefgaragengefälle liegt an der Einfahrt bei 7,5% und die Hauptrampe bei 15 %. Seniorenmobile können modellabhängig Steigung von bis zu 20 % bewältigen. Unterbringungsmöglichkeiten können in</p>	<p>Der Anregung, abschließbare Abstellmöglichkeiten für Seniorenmobile / elektrische Rollstühle vorzusehen, wird im Bebauungsplan nicht gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1</p>

			<p>Abprache mit den Mietern in der Tiefgarage vorgesehen werden. Dort wäre dann auch eine Lademöglichkeit vorhanden.</p> <p>Den Anregungen wird im Bebauungsplan nicht gefolgt, können aber in Absprache zwischen Vermieter und Mieter realisiert werden.</p>	
1.2	ST Nr. 1.2 vom 11.05.2023	<p>Es wird Widerspruch gegen das Planverfahren eingelegt.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grenz- bzw. Gebäudeabstände werden erheblich verändert. 	<p>Die zulässigen Hauptgebäude setzt der Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Feld“, der hiermit überplant wird, schräg auf dem Grundstück fest. Die Baugrenzen hielten zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von mehr als 7,5 m ein. Außerdem gab es hinter dem Haus durch die Schrägstellung wesentlich geringere Einsichtmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück.</p> <p>Die neue Konzeption sieht zum Kalksbecker Weg halböffentliche Räume und zu den Nachbargrundstücken private Freiräume vor. Gleichzeitig fasst der Neubau am Druffels Weg den Straßenraum. Die insgesamt kompaktere Bebauung führt dazu, dass das Gebäude bis auf 3,5 m an die Grundstücksgrenze herangebaut wird. Was für die Nachbarn gewöhnungsbedürftig ist. Allerdings ist eine Wohndichte im Baugebiet von</p>	<p>Der Bebauungsplan hält an dem städtebaulichen Konzept mit grenznaher Bebauung fest.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.1</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Immissions- und Emissionsauflagen sind nicht zu erkennen. 	<p>grenzübergreifend 6 m zwischen den Häusern bei offener Bauweise üblich. Die Abstände zur Nachbargrenze regelt die Bauordnung. Der Bebauungsplan enthält zur Abstandsregelung keine gesonderten Festsetzungen, sodass die allgemein gültigen Abstandsflächen von der Planung eingehalten werden müssen und werden.</p> <p>Emissionsauflagen bedürfen keiner Regelung in diesem Bebauungsplanverfahren. Nennenswerte Emissionen gehen allenfalls von Fahrzeugverkehr und Wärmepumpen aus. Die neuen Häuser schirmen ebenerdige Stellplätze weitgehend von der Nachbarbebauung ab. Die Tiefgaragenzufahrt ist so angelegt, dass ihre Emissionen zu keiner Überschreitung der Richtwerte an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten führen.</p> <p>Die Wärmeenergieversorgung erfolgt mit Luftwärmepumpen. Ihre Standorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt. Nach dem Entwurf der Bauordnung müssen Wärmepumpen keinen Abstand mehr zur Nachbargrenze einhalten. Die Emissionswerte von Wärmepumpen sind bei einigen Modellen so gering, dass sie an der Grenze stehen können, ohne dass Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden. Die Wärmeenergieversorgung steht noch nicht</p>	<p>Im Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger dazu, dass Luftwärmepumpen einen Mindestabstand zur Nachbargrenze von 10 m einhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.2</p>
--	--	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot sehen wir nicht als gegeben an. • Kein Einbezug der Nachbarn bei der Planung 	<p>abschließend fest. Im Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger dazu, dass Luftwärmepumpen einen Mindestabstand zu den Nachbargrenzen von 10 m einhalten. Da die Nachbarhäuser einen Abstand zur Grenze von 6 m einhalten, liegen mindestens 16 m zwischen Emissionsquelle und Immissionspunkt.</p> <p>Die Nachbargärten und die geplanten Freizeit- und Ruheräume im Plangebiet gehen ineinander über. Wohngebäude stehen nebeneinander, sowie es in Wohngebieten üblich ist. Sowohl im Plangebiet als auch auf den Nachbargrundstücken waren bisher zwei Vollgeschoss zwingend umzusetzen. Wohngebiete müssen allgemein ein zusätzliches Geschoss erhalten, um den Wohnraumbedarf zu decken, die Freiflächeninanspruchnahme zu reduzieren, Wegelänge für klimafreundliche Verkehrsmittel zu reduzieren und die Infrastrukturunterhaltung bezahlbar zu halten.</p> <p>Die Nachbarn waren bei der Informationsveranstaltung am 19.04.2023 zugegen. Die Planung wurde dort umfassend erörtert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatten sie ausreichend Gelegenheit sich über die Planung zu informieren. Sie haben zudem</p>	
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> erhebliche Abweichungen des bestehenden Bebauungsplanes Betreff: Höhen der Gebäude und Dachneigungen 	<p>von ihrem Recht, Anregungen und Bedenken vorzutragen, Gebrauch gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 12 „Druffels Feld“ aus dem Jahr 1965 bereitet Wohnraum für große Familien, die zur teilweisen Eigenversorgung die Gärten bestellen, planerisch vor.</p> <p>Moderne Stadtplanung benötigt mehr Wohnfläche je Quadratmeter Grundfläche. Gleichzeitig sollen Ruhe- und Begegnungsräume geschaffen werden, um die zunehmende Anzahl von Ein- bis Zweipersonenhaushalten in Kontakt zu bringen, um Vereinsamung vorzubeugen. Die Grünbereiche haben zudem auch die Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Wir benötigen ein Mindestmaß an Grün im Wohnquartier. Mehr Wohnfläche ist nur mit einem zusätzlichen Geschoss möglich.</p> <p>Am Druffels Weg 73 beträgt die Firsthöhe 94,3 m NHN und am Hüppelswicker Weg 45 93,6 m. Ihr stehen eine geplante max. Gebäudehöhe von 96,0 m bzw. 95,5 m NHN gegenüber. Die Höhendifferenzen betragen somit 1,7 m und 1,9 m. Hinzu kommt das Flachdach, wodurch im Unterschied zur bisherigen Dachneigung von 30° das dritte Geschoss im Stadtbild wahrgenommen wird. Die Firsthöhe des Nachbargebäudes zum Neubau wird nach dem Architektenplan</p>	<p>Der Anregung, vom neuen städtebaulichen Konzept abzuweichen und die Gebäudehöhe und die Geschossanzahl zu reduzieren und das 30° Satteldach beizubehalten, wird nicht gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.3</p>
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Schnittzeichnungen fehlen komplett • Die Wahrung der Gebietsart und Gebietserhaltung wird drastisch verletzt. <p>Die Lebensqualität und unsere Gesundheit werden durch mehr Lärm, Abgase und Schattenwurf erheblich belastet.</p>	<p>(Anlage 1 zur Abwägung) um 0,22 m überschritten. Am Kalksbecker Weg stehen bereits dreigeschossige Wohnhäuser.</p> <p>An 3 Vollgeschossen, dem Flachdach und der notwendigen max. Gebäudehöhe wird in Kenntnis der älteren Nachbargebäude festgehalten.</p> <p>Das Vorhaben muss im Vorhaben- und Erschließungsplan nach ständiger Rechtsprechung für den geeigneten Betrachter erkennbar sein. Schnittzeichnungen sind hier nicht erforderlich, weil die Perspektiven die Gebäude hinreichend beschreiben.</p> <p>Am Druffels Weg und am Kalksbecker Weg sind keine einheitlichen Wohngestaltungskonzepte erkennbar. Die Gebäudehöhen, -fassaden und Dachformen variieren. Das allgemeine Wohngebiet bleibt festgesetzt. Die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschreitet der Bebauungsplan lediglich für die Stellplätze und Zufahrten. Zur Eingriffsminderung ist Versickerungspflaster vorgesehen.</p>	<p>Der Anregung, Schnittzeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan hinzufügen, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.2.4</p> <p>Die Bedenken, dass die Gebietsart und die Gebietserhaltung drastisch verletzt wird, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.2.5</p>
--	--	--	--	---

			<p>Die kompaktere Bebauung führt zur Änderung des Wohnumfeldes. Es bleibt aber sowohl in seinem Charakter als auch hinsichtlich der Emissionen beim allgemeinen Wohngebiet. Die Neubauten stehen nördlich und östlich der Nachbargrenzen, sodass eine Verschattung allenfalls bei tiefstehender Sonne beim Sonnenaufgang auftritt. Dort stehen bereits heute aber die zum Abbruch bestimmten Wohnhäuser, die nur 1 bis 1,5 m niedriger sind als die Neubauten. Eine erhebliche Verschattung der Nachbargrundstücke über das übliche Maß in Wohngebieten ist nicht zu prognostizieren.</p>	
1.3	ST Nr. 1.3 vom 12.05.2023	Es wird angeregt, nur zwei Vollgeschosse mit Satteldach wie im 1950er/Anfang der 1960er entstandenen Wohngebiet, anstatt drei Vollgeschosse mit Flachdach vorzusehen.	<p>Die Häuser am Kalksbecker Weg sind in den 60iger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden. Große Grünflächen waren seinerzeit vorgesehen, damit sich die Bewohner teilweise mit Nahrungsmitteln selbst versorgen konnten. Der Bedarf am Eigenanbau sank, während die Quadratmeter je Person stiegen und die Anzahl der Personen je Haushalt sanken, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum blieb. Die zumeist von den Haupterschließungsachsen abgewandten Grünflächen wurden in späteren Jahren überplant, also nachverdichtet. Gartenflächen nahmen zugunsten zusätzlicher Wohnbebauung ab. Aufgrund ihrer Lage im straßenabgewandten Raum sind die Nachverdichtungen weniger im Raum präsent.</p>	<p>Der Anregung, zwei Vollgeschosse mit Satteldächern, anstatt drei Vollgeschosse mit Flachdach festzusetzen, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.1</p>

		<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass städtebauliche Prinzipien Licht, Luft und Sonne durch die Neuplanung unzureichend beachtet sind und Eigentümer die Gebäude und Grundstücke systematisch vernachlässigt haben.</p>	<p>Die Wohnbebauung am Kalksbecker Weg zeigt entlang der Straße eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung unter flachgeneigten Satteldächern, wobei größere Vorbauten auch Flachdächer haben. Am Druffels Weg wurden in den letzten Jahren mehrere zweigeschossige Wohnhäuser mit Flachdächern neben ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern als Übergang zu den gewerblichen Gebäuden, bei denen Flachdächer üblich sind, gebaut. Auf dem gegenüberliegenden Kirchgrundstück gibt es kein einheitliches Entwicklungsbild. Die Funktionsbauten haben Sattel- und Flachdächer. Die vom Plangebiet aus gesehene dahinterliegende Wohnsiedlung hat begrünte Flachdächer. Das Wohnquartier am Kalksbecker Weg und Druffels Weg zeigt kein einheitliches Bild auf. Die Bruchkanten verlaufen quer durch das Wohngebiet. Auf dem Flachdach wird eine Dachbegrünung umgesetzt, dadurch kann Niederschlagswasser länger zurückgehalten werden und das Wasser wird langsam an die Umgebung abgegeben, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.</p> <p>Die zweigeschossigen Bestandsgebäude sind schräg zum Kalksbecker Weg angeordnet, um eine hohe soziale Kontrolle vom öffentlichen Raum aus zu sichern. Wenn die Gebäude am Kalksbecker Weg ausgerichtet wären, wären die Licht- und Luftverhältnisse besser als mit dieser</p>	<p>Der Anregung, von der Neuplanung der Gebäude abzusehen, weil die Prinzipien Licht, Luft und Sonne unzureichend berücksichtigt sind, wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	---	--

		<p>Es werden Bedenken gegenüber der kompakteren Bauweise und der damit einhergehenden Baumasse im Wohngebiet vorgetragen.</p>	<p>Gebäudeanordnung. Diese Gebäudestellung wurde seinerzeit häufig in Kasernen verwendet, um die Einsatzbereitschaft zu verkürzen und Fahrwege zu verschleiern. Für ein Wohngebiet ist diese Gebäudeanordnung mittlerweile überholt. Die Vorgärten werden so kaum genutzt und werden sowohl von Eigentümern als auch von Mietern als Kostenfaktor angesehen. Mieter hätten gerne mehr Grün auf der straßenabgewandten Gebäudeseite.</p> <p>Die Gebäudeunterhaltung erfolgte genauso gewissenhaft, wie bei anderem Gebäudebestand der Eigentümer. Regelmäßige Wartungen und ordentliche Wohnungen belegen dies.</p> <p>Die große Herausforderung, klimaneutrale und bezahlbare Gebäude zu bauen und zu unterhalten, bedarf unterschiedlicher Lösungsansätze. Die Gebäudegrundrisse aus den 1960er Jahren entsprechen nicht mehr den heutigen gesellschaftlichen Anforderungen.</p> <p>Mehr Wohnraum auf der gleichen Grundstücksfläche haben die letzten Nachverdichtungen im Wohngebiet ebenfalls geschaffen. Allerdings lag dort der Fokus auf die Bebauung der Gärten, nun muss die Stadtplanung ein zusätzliches Geschoss mehr vorsehen. Schließlich sind Grünflächen möglichst zu erhalten und die</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.3.2</p> <p>Der Anregung zur Reduzierung der kompakten Bauweise und der Baumasse wird nicht gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.3</p>
--	--	---	--	---

		<p>Es wird angeregt, die maximale Gebäudehöhe von 10 m zu reduzieren. Nach Ansicht des Einwenders ist bei 3 Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von 10 m und Flachdach für das Wohngebiet unangemessen.</p>	<p>Wohnbausiedlungsentwicklung soll an anderer Stelle gemindert werden. Bei dieser Planung wird das flachgeneigte Satteldach durch ein Flachdach ersetzt, sodass im dritten Geschoss (2. OG) vollwertiger Wohnraum ohne Dachschrägen entsteht. Die Neubauten überragen die heutigen Gebäudefirste um etwas mehr als einen Meter. Mit zusätzlichem Wohnraum steigt die Baumasse.</p> <p>Direkt angrenzend zum Plangebiet steht ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem zweitem Dachgeschoss. Aufgrund der heutigen Schrägstellung der zum Abriss bestimmten zweigeschossigen Wohngebäude liegt ein Abstand von rund 20 m zwischen den Häusern. Diese Planung verkürzt ihn auf 11 m und lässt ein zusätzliches Geschoss zu. Der Neubau steht nun auf der Höhe des Nachbargebäudes, sodass Einsichtnahmen in den Privatgarten der Nachbarn durch das eigene Haus weitgehend unterbunden sind. Drei Fenster vom Gebäude Druffels Weg Nr. 73 sind zum Neubau ausgerichtet. Die gegenseitige Einsichtnahme in Wohngebieten insbesondere bei traufenständiger Ausrichtung ist üblich. Die Abstände liegen normalerweise bei 6 m und nicht bei 11 m.</p>	<p>Der Anregung, die maximale Gebäudehöhe von 10 m zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.4</p>
		<p>Es wird angeregt, rotes Verblendmauerwerk festzusetzen.</p>	<p>Vom Plangebiet aus gesehen, können am Druffels Weg als auch entlang dem</p>	<p>Der Anregung, rotes Verblendmauerwerk</p>

		<p>Es wird angeregt, den Versiegelungsgrad von 75 % (0,75) auf den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet auf 60 % (0,6) zu reduzieren.</p> <p>Es werden Zweifel geäußert, dass es sich bei der Planung um Bauhausarchitektur handelt.</p>	<p>Kalksbecker Weg helle Putzfassaden und dunkle Ziegelfassaden neben den roten bis rotbraunen Ziegelfassaden ausgemacht werden. Eine einheitliche Gestaltung ist aus der Umgebung nur sehr schwer ableitbar.</p> <p>Die vier neuen Wohnhäuser gliedern den Raum in vier Bereiche. Zwei Vorplätze mit Stellplatzanlagen dienen der Erschließung von jeweils zwei Gebäuden. Zwei vom Verkehr weitgehend abgeschirmte Gärten haben eine weit bessere Aufenthaltsqualität als die vorhandene Grünfläche. Es kommt nämlich weniger auf den Versiegelungsgrad an, sondern mehr auf die Qualität der Grünanlage. Die Bewohner sollen die Grünflächen stärker als heute nutzen. Die vorgestellte Präsentation zeigt die vorgesehene Entwicklung einige Jahre nach Umsetzung der Bebauung.</p> <p>Die moderne Bauhausarchitektur ist funktional und geradlinig. Gute Funktionalität und klare Linien bestimmen den Grundriss der Häuser. Bauhausarchitektur zeichnet eine schnörkellose Planung aus. Das Grundprinzip ist, dass die Form der Funktion folgt. Ein modernes Wohnhaus im Bauhausstil besitzt Ausstrahlung und begeistert zahlreiche Hausbesitzer auch durch seine Funktionalität. Fakt ist, dass die Häuser funktionsorientiert ohne besondere Gestaltungselemente</p>	<p>festzusetzen, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.5</p> <p>Der Anregung, den Versiegelungsgrad für alle Anlagen von 0,75 (75 %) auf 0,6 (60 %) zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.6</p> <p>Das Wort „Bauhausstil“ ist in der Begründung zu streichen. Beschlussvorschlag 1.3.7</p>
--	--	--	---	---

		<p>Nach Ansicht des Absenders folgen die Vorhabenträger rein wirtschaftlichen Interessen. Andere öffentliche und private Belange bleiben unberücksichtigt.</p>	<p>entworfen sind. Zur Konfliktminderung wird das Wort „Bauhausstil“ in der Begründung entfernt.</p> <p>Zwei Vorhabenträger werden die Planung umsetzen. Einer von beiden arbeitet nicht gewinnorientiert und verfolgt keine wirtschaftlichen Interessen.</p> <p>Es steht im öffentlichen Interesse, auf weniger Boden mehr Wohnraum umzusetzen. Eine solche Nachverdichtung kann nur durch Aufstockung erfolgen, die für Nachbarn gewöhnungsbedürftig ist. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sieht die Planung ebenso vor, wie keine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder Naturschutzflächen. Die verkehrliche und soziale Infrastruktur besteht bereits und wird durch die Nachverdichtung besser ausgenutzt.</p> <p>Pflanzgebote beschränken sich auf die Dachbegrünung und die Stellplatzanlage, um den Bewohnern/Eigentümern Gestaltungsmöglichkeiten im eigenen Garten zu lassen. Die Festsetzungen mindern die Auswirkungen des Klimawandels, indem sie Niederschlagswasser zurückhalten und das Kleinklima verbessern.</p>	<p>Der Anregung, dass sich die Planung nicht ausschließlich an wirtschaftlichen Verwertungsinteressen einzelner Grundstückseigentümer orientiert, wird gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.8</p>
--	--	--	---	---

		<p>Es werden Bedenken geäußert, dass die Begründung nicht den Anforderungen des § 2a BauGB entspricht.</p> <p>Begründung Die Bestandssituation ist unzureichend aufgenommen.</p> <p>Private Belange werden allen anderen Belangen insbesondere nachbarschaftlichen Belangen gegenüber bevorzugt.</p>	<p>Die Begründung entspricht den Anforderungen des § 2a BauGB.</p> <p>Die Bestandssituation in der Begründung skizziert die bauliche Umgebung, aus der nachweislich kein einheitlicher Baustil ableitbar ist, sodass nachweislich keine siedlungsstrukturellen Bezugspunkte bestehen.</p> <p>Unabhängig von der Einordnung der Bestandssituation steuert im Gegensatz zum Bauen in unbeplanten Bereichen die Bauleitplanung die zukünftige Entwicklung und ist nicht an den Bestand gebunden. Eine zweigeschossige Wohnhausbebauung mit Schrägaufstellung ohne abgeschirmte Aufenthaltsbereiche ist keineswegs zeitgemäß.</p> <p>Unter dem Punkt 7.2.4 in der Begründung werden die Firsthöhen der Bestandshäuser mit der neuen Planung verglichen. Die Begründung thematisiert alle Festsetzungen. Nachbarschaftliche Interessen regelt unter anderem die Bauordnung, die durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. In Wohngebieten ist ein Gebäudeabstand von 6 m zwischen Wohnhäusern üblich. Hier sichert unabhängig von der Wohnbebauung der Bebauungsplan einen Abstand von 11 m zum eingeschossigen Flachdachanbau</p>	<p>Die Bedenken, dass die Begründung unzureichend ist, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.9</p> <p>Die Bedenken, dass die Bestandssituation unzureichend aufgenommen ist, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.10</p> <p>Die Bedenken, dass private Belange gegenüber öffentlichen Belangen bevorzugt werden, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.11</p>
--	--	---	--	--

		<p>Die Planung entspricht nicht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung</p>	<p>des Nachbarhauses. Die Giebelwand, die annähernd die gleiche Höhe wie der Neubau hat, hält einen Abstand von ca. 16,4 m zum Neubau ein. Eine Ansicht mit Höhenangaben zwischen Planung und Nachbarbebauung ist der Abwägung beigelegt.</p> <p>Die beiden Vorhabenträger sehen unterschiedliche Einkommensgruppen für ihre Gebäude vor. Die Stadtplanung sieht eine Durchmischung von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen vor. Eine nur auf eine Personengruppe ausgerichtete Stadtplanung fördert Ghettobildungen und Unruhen.</p> <p>Der notwendige Umbau unserer Städte insbesondere des Gebäudebestandes zu einer klimaneutralen Stadt ist nicht umsonst. Die Kosten tragen Eigentümer, die sie an Mieter weitergeben. Die Kostensteigerungen wirken unabhängig zu dieser Planung.</p> <p>Sie werden sich im Gebäudebestand, wenn dieser durchgängig saniert wird, auf den Wohnungsmarkt erheblich auswirken. Förderungen können die Mietpreissteigerungen mindern, eine allgemeine Preissteigerung ist unvermeidbar.</p> <p>Zurzeit gibt es keine Sozialwohnungen im Plangebiet. Wenn die Wohnungen in den 1960er Jahren gefördert wurden, dann ist sie mittlerweile ausgelaufen.</p>	<p>Die Bedenken, dass die Planung nicht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht, werden nicht geteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.12</p>
--	--	--	--	--

		<p>Es wird nicht die ausreichende Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet vorgehalten, weswegen zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entsteht.</p>	<p>Die Mieten für die 15 Wohnungen für einkommensschwache Mieter werden sich im Rahmen der allgemeinen Mietpreisentwicklung bewegen.</p> <p>Die Planung sieht insgesamt 33 Stellplätze vor. Davon stehen auf dem nördlichen Grundstück 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze ebenerdig. Auf dem südlichen Grundstück sind 15 Stellplätze ebenerdig verortet. Entsprechend den Richtzahlen zur StellplatzVO NRW sind 1 St/Wohnung nachzuweisen, bei öffentlich-geförderten Wohnungen sind 0,5 St/Wohnung ausreichend. Auf beiden Grundstücken entstehen jeweils 15 Wohneinheiten (insgesamt 30 WE). Auf dem südlichen Grundstück werden von den 15 WE, 6 öffentlich-geförderte Wohnungen entstehen. Dementsprechend sind 27 Stellplätze nachzuweisen. Mit insgesamt 33 geplanten Stellplätzen werden 6 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die ausreichende Anzahl an Stellplätzen wird im Plangebiet vorgehalten.</p>	<p>Die Anregung, die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen, wird gefolgt. Ergänzend zu den im VEP verorteten Stellplätzen, wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass der Vorhabenträger in der Tiefgarage mind. 15 Stellplätze realisiert. Beschlussvorschlag 1.3.13</p>
		<p>Es wird die Meinung vertreten, dass ein Stellplatz je geförderten Wohnungsbau erforderlich ist.</p>	<p>Durch den Nachweis der Stellplatzzahlen auf dem Grundstück wirkt kein Parkdruck vom Plangebiet auf die umliegenden Straßen ein. Eine weitergehende Versiegelung ohne die begründete 0,75 (75 %) insbesondere für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Anregung, einen Stellplatz je öffentlich-geförderte Wohnungen anstatt eines halben Stellplatzes vorzusehen, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.14</p>

		<p>Es werden Bedenken zur Ermittlung und der Abwägung der Klimaschutzbelange vorgetragen.</p>	<p>Der erforderliche Stellplatzbedarf wird auf den Grundstücken im Plangebiet nachgewiesen. Die Anzahl ergibt sich aus der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder. Nach der Landesverordnung sind 0,5 Stellplätze für öffentlich geförderte Wohnungen vorzusehen. Die Stadt Coesfeld hat sich an die Vorgaben, solange sie keine eigene Stellplatzsatzung hat, zu halten.</p> <p>Die Anpassung des Stellplatzbedarfs ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im Zuge des Klimawandels sind stärkere Überschwemmungen und Überflutungen insbesondere aufgrund von Starkregenereignissen zu erwarten. In der Bauleitplanung sind diese Risiken detailliert zu ermitteln und zu bewerten, um Vorsorge zu treffen.</p> <p>Kleinklima und globaler Klimawandel werden häufig verwechselt und in „einem Topf“ geworfen. Richtig ist, dass eine kompakte Stadtentwicklung Materialien, Energie und Flächen sowohl beim Bau als auch beim Betrieb einspart. Bei Nachverdichtungen insbesondere bei Aufstockungen muss die öffentliche Infrastruktur nicht angepasst werden, wodurch keine klimaschädlichen Gase für diese emittiert werden. Gänzlich</p>	<p>Die Bedenken, dass Klimaschutzbelange unzureichend ermittelt und abgewogen sind, werden nicht geteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.15</p>
--	--	---	---	---

		<p>Es wird die Ansicht vertreten, dass die neue Gebäudestellung und die kompaktere Bebauung das Kleinklima schädigen, weil ein höherer Versiegelungsgrad mit der Planung einhergeht.</p>	<p>vermeidbar sind zusätzliche Versiegelungen nicht. Allerdings sind die überplanten Böden (Gley-Podsol und Pseudogley) keine besondere Kohlendioxidsenke, wie z. B. Moore. Ihre Kohlenstoffspeicherfunktion haben sie bereits teilweise durch die Bestandsbebauung verloren. Eine zusätzliche Versiegelung wirkt sich weniger stark als eine neue Infrastruktur auf den globalen Klimawandel aus. Die kompakte Stadtplanung trägt also dazu bei, weniger Klimaschadgase zu emittieren.</p> <p>Die Vorhabenträger verpflichten sich im Durchführungsvertrag dazu eine helle Klinkerfassade auf mindestens 80 % der jeweiligen Wandfläche ohne Fenster mit einem Albedoorientierungswert von 0,5 umzusetzen. Die gesicherte Mindestreflexion schützt vor Wärme- und Kältestrahlung und mindert den Wärme- und Kältebedarfe der Häuser.</p> <p>Richtig ist, dass mit der Verbesserung des Kleinklimas die Planung die Folgen des Klimawandels abfedert. Dachbegrünung auf den Häuser dient in erster Linie dazu, dass Niederschlagswasser verzögert abfließt. Die Stellplatzhecke und die Bäume im Plangebiet verbessern durch Verdunstung das Kleinklima. Diese Aufgabe können Pflanzen aber nur erfüllen, wenn sie Wasser haben, andernfalls stellen sie die Verdunstung ein. Rigolen oder</p>	<p>Die Bedenken, dass der Klimaschutz unzureichend in diesem Bebauungsplan berücksichtigt ist, werden nicht geteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.16</p> <p>Der Anregung, Bäume im Plangebiet anzupflanzen, wird gefolgt und im</p>
--	--	--	--	---

		<p>Es wird erneut angeregt, den Versiegelungsgrad von 75 % (0,75) auf den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet auf 60 % (0,6) zu reduzieren. Die Versiegelung steht dem Klimaschutz entgegen.</p>	<p>Entwässerungsmulden sollten deswegen möglichst unter oder neben Bäumen angelegt werden. Photovoltaikanlagen sind für eine klimafreundliche Energieerzeugung auf zwei Häusern durch den Durchführungsvertrag gesichert. Diese Planung beachtet das Coesfelder Klimaschutzkonzept. Die Häuser sollen mindestens mit dem KfW 40 Standard ausgestattet werden. Luftwärmepumpen, betrieben mit freundlich produziertem Strom, führen zu einer klimaneutralen Wärmeenergieversorgung. Die allgemeine Stromversorgung kann ebenso mit Ökostrom erfolgen. Abstellbereiche für Fahrräder inkl. Lastenräder sind Gegenstand der Planung. Es werden 5 Bäume angepflanzt, die 3 Altbäume ersetzen, sodass größere Schattenbereiche entstehen und mehr Kohlendioxid eingespeichert wird. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4, was einem Versiegelungsgrad von 40 % entspricht, fest. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf dieser Wert insbesondere von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu 0,6 (60%) überschritten werden. Da für dieses Vorhaben dieser Wert nicht ausreicht, ist eine Versiegelung bis 0,75 (75%) zulässig. Die negativen Auswirkungen werden neben der</p>	<p>Durchführungsvertrag festgehalten. Beschlussvorschlag 1.3.17</p> <p>Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund und Boden umgeht, werden aufgrund der Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.18</p>
--	--	---	--	--

			<p>Stellplatzeingrünung durch Versickerungspflaster auf den Stellplatzbereichen sowie einer Dachbegrünung gemindert. In Mischgebieten, in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, ist ein Versiegelungsrichtwert von 0,6 mit Überschreitung bis 0,8 zulässig. Die zulässige Versiegelung mit Minderungsmaßnahmen ist für diese Planung angemessen.</p> <p>Der Gesetzgeber hat in seiner letzten Novelle, die auch aus Gründen des Klimaschutzes erfolgte, die Richtwerte zu Orientierungswerte geändert. Ziel ist es, eine kompakte und klimafreundliche Stadtentwicklung zu fördern. Der Bundesgesetzgeber geht dabei davon aus, dass die Nachverdichtung mit Minderungsmaßnahmen z. B. Anpflanzungen begleitet wird.</p> <p>Die Vorhabenträger verpflichten sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung einer hellen Klinkerfassade.</p>	
		<p>Es wird erneut angeregt, auf eine „Putzfassade“ zugunsten eines roten Verblendmauerwerkes aus Klimaschutzgründen u.a. des Schutzes durch ein zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung gegen</p>	<p>Die Häuser sind mit einer hellen Klinkerfassade mit Paneelen geplant. Die Häuser sehen eine helle Klinkeraußenfassade vor, um den Albedo-Effekt auszunutzen. An hellen Fassaden reflektieren sowohl Wärme- als auch Kältestrahlung besser als rote und braune</p>	<p>Die Anregung ein rotes Verblendmauerwerk festzusetzen, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.19</p>

		<p>sommerliches Aufheizen und der längeren Haltbarkeit zu verzichten.</p>	<p>Farbtöne. Heiz- und Kühlenergie werden dadurch eingespart. Der Durchführungsvertrag sichert die klimafreundliche Fassade.</p> <p>Im Blatt 2 wird u.a. darauf hingewiesen, dass einzelne Elemente farblich getauscht werden können.</p> <p>In Sichtweite vom Plangebiet stehen mehrere Häuser mit Putzfassaden sowohl am Kalksbecker Weg als auch am Druffels Weg. Ihre Farbgebung ist zudem ebenso uneinheitlich wie bei den Ziegelfassaden. Es lässt sich aus dem Bestand kein einheitliches Wohnquartiersbild ableiten. Unabhängig davon ist die Planung auch nicht an ihr gebunden. Wenn Stadtplanung den Klimaschutz ernst nimmt, muss sie auch hellere Fassaden zulassen.</p> <p>Das Vorhaben wurde zu Beginn der Planung vorgestellt und ist in seiner optischen Ausführung mit seiner hellen Ziegelfassade erwünscht. Unabhängig von den Baumaterialien bzw. Bauausführung ist die erreichte Dämmung für einen niedrigen Energiebedarf wichtig. Die äußere Gestaltung sichert der Durchführungsvertrag. Welche Dämmung zum Einsatz kommt, ist kein Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass der Klimaschutz sich in der Planung bzw. den Festsetzungen nicht wiederfindet bzw. berücksichtigt wurde.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen zum Klimaschutz sind unzureichend.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahme „Versickerungspflaster“ verliert mit der Zeit ihre Versickerungsfähigkeit.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für den Klimaschutz bzw. zur Minderung seiner Auswirkungen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung • Stellplatzeingrünung • Versickerungspflaster auf Stellplätzen <p>Der Durchführungsvertrag sichert zudem</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine helle Fassade mit Albedo-Effekt • 5 Bäume • Photovoltaikanlagen auf zwei Häusern. <p>Diese Festsetzungen und Regelungen sind keine gesetzlichen Mindeststandards.</p> <p>Die Praxis zeigt, dass sich Versickerungspflaster, wenn es nicht gepflegt wird, zusetzt. Seine Versickerungseigenschaften werden dadurch gemindert. Außerdem wurde zumeist kein Wert auf einen versickerungsfähigen Unterbau gelegt. Der Bebauungsplan setzt nicht mehr, wie in älteren Bebauungsplänen, nur „Versickerungspflaster“ fest, sondern Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von $C \leq 0,5$ auf einem versickerungsfähigen Unterbau. Der Abflussbeiwert ist beizubehalten und durch den versickerungsfähigen Unterbau wird Niederschlagswasser versickern.</p>	<p>Die Anregung, weitere Maßnahmen für den Klimaschutz festzusetzen, werden nicht geteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.20</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Es wird angezweifelt, dass der Bebauungsplan geeignete Maßnahmen enthält, um nachteilige Auswirkungen wirksam zu begrenzen. Die Ausführungen in der Begründung führen zu keinen Maßnahmen.</p> <p>Es wird angeregt die Bodenversiegelung zur Kühlung des Wohngebietes zu reduzieren.</p>	<p>Die Begründung widmet ein eigenes Kapitel „Klimaschutz und Stadtentwicklung“ dem Thema Klimaschutz im Kontext zu dieser Planung. Basis des Klimaschutzes in Coesfeld ist das beschlossene Klimaschutzkonzept, dessen Zielsetzung mit der Planung abgeglichen wird. Es zeigt sich, dass die Kernziele durch die Planung eingehalten werden. Natürlich kann immer etwas besser gestaltet werden, aber Wohnen muss auch bezahlbar bleiben.</p> <p>Bebauungspläne steuern den Versiegelungsgrad über die Grundflächenzahl (GRZ). Der ungeänderte Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 (40 %) nach der BauNVO 1962 fest. Nach ihr sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Abstandsflächen auslösen, beim Versiegelungsgrad nicht anzurechnen. Da diese Anlagen nicht von der GRZ erfasst werden, dürfen die genannten Anlagen nach der Regelung ohne Begrenzung das Grundstück versiegeln. Seit der BauNVO 1990 werden alle baulichen Anlagen erfasst. Durch diese Änderung gilt für die GRZ die aktuelle BauNVO, sodass im Plangebiet erstmalig verbindliche Versiegelungsgrenzen für alle baulichen Anlagen bestehen. Der Versiegelungsgrad von 0,75 ist nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zulässig. Diese Planung schreibt für den Klimaschutz</p>	<p>Die Anregung, weitere Maßnahmen für den Klimaschutz festzusetzen, werden nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.21</p> <p>Die Anregung den Versiegelungsgrad zur Kühlung des Wohngebietes zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.22</p>
--	--	---	---	--

		<p>Die Bausubstanz begünstigt Wärmeinseln bzw. behindert die nächtliche Kühlung.</p> <p>Es wird angeregt, Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas anzupflanzen. Sie haben positive Effekte auf die Luftqualität, entziehen klimaschädliches Kohlendioxid aus der Luft, verschatten Flächen und verdunsten Wasser.</p>	<p>Versickerungspflaster und Dachbegrünung vor, die im ungeänderten Bebauungsplan nicht festgesetzt sind.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits von zwei Häusern bebaut. Wärmespeicherung im Winter ist erwünscht, während sie in den Sommermonaten ungünstiges Außenklima noch verstärken kann.</p> <p>Im Plangebiet stehen drei Bäume auf dem Grundstück entlang des Kalksbecker Weges. Die Grünflächen vor den Häusern sind verweist und ohne Leben. Bürger gehen an ihnen vorbei, ohne in ihnen zu leben. Ursächlich hierfür ist die Schrägaufstellung der Gebäude, wie sie in Kasernen der Nachkriegszeit üblich war. Die nun vorgesehene Planung sieht Vorplätze und rückwärtige Gärten für Freizeit- und Entspannung vor. Diese Gärten werden erfahrungsgemäß von Bewohnern angenommen, die sie mit Leben füllen. Die Vorplätze fördern die Kommunikation im Quartier. Der Realisierung dieses Konzeptes stehen die drei Bäume entgegen. Als Ersatz werden 5 neue Bäume angepflanzt. Dachbegrünung und eingegrünte Stellplätze leisten ihren Beitrag zur Minderung von Kleinklimaschwankungen. Weitere Pflanzungen schließt die Planung nicht aus.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung, mehr Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas und Luftqualität anzupflanzen, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.23</p>
--	--	--	---	---

		<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die Planung nicht sparsam mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB umgeht.</p> <p>Es wird angeregt, klimafreundliche Alternativen zu entwickeln, wozu die Reduzierung der max. Gebäudehöhe von 10,0 m und die Minderung der maximalen Grundflächenzahl für alle baulichen Anlagen von 0,75 auf 0,6 gehören.</p> <p>Gebäudehöhe von 10 m reduzieren.</p>	<p>Drei Bäume werden durch 5 Bäume ersetzt, die dem zukunftsfähigen Raumkonzept entsprechen.</p> <p>Die Planung erfolgt im Siedlungsbereich auf einem bebauten Grundstück. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, sodass keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Es werden keine zusätzlichen Flächen verbraucht, die nicht schon bebaut sind.</p> <p>Leitgedanke der Planung ist die Nachverdichtung im Bestand und mehr bezahlbaren und energiearmen Wohnraum auf gleicher Fläche zu schaffen. Es entstehen im Plangebiet sozialgeförderte Wohnungen, die für den vorgegebenen Mietzins angeboten werden. Die neuen Wohnungen entsprechen den gängigen Wärmestandards und erhalten Luftwärmepumpenheizungsanlagen. Sie können klimaneutral betrieben werden. Es entsteht zusätzliche Wohnfläche.</p> <p>Nach dem Architektenhöhenvergleich zwischen Neubau und Nachbargebäude Druffels Weg 73/73a wird der Neubau die Firsthöhe um ca. 0,22 m in einem Abstand von mehr als 16 m überragen – siehe Anlage 1 zur Abwägung. Dieser Bebauungsplan setzt eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m fest, die über die</p>	<p>Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB umgeht, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.24</p> <p>Den Anregungen, zur Reduzierung der max. Gebäudehöhe auf 10,0 m wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.25</p>
--	--	---	---	---

		<p>Minderung der GRZ u.a. für Stellplätze und ihre Zufahrten von 0,75 auf 0,6.</p>	<p>Vorhabenhöhe hinausgeht, um auf zukünftige Entwicklungen angepasst reagieren zu können. Auf dem Nachbargrundstück besteht nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine maximale Höhenbeschränkung. Die Höhenentwicklung wird mittels einer Festsetzungskombination aus Baugrenze, der Anzahl der Vollgeschosse und der Dachneigung gesteuert. Es sind dort zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Ein drittes Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, ist zulässig.</p> <p>Auf dem Nachbargrundstück ist eine Bautiefe von 15 m zulässig. Der Neubau wird eine Gebäudetiefe von 17 m haben. Da drei Vollgeschosse und Flachdächer zulässig sind, ist die seitliche Gebäudefront des Neubaus präserter als die zulässige Bebauung auf dem Nachbargrundstück. Dort ist aufgrund der Dachneigung von 30° und zwingenden zwei Vollgeschossen ein solches Gebäude nicht zulässig.</p> <p>Der Abstand zwischen den Baugrenzen auf dem Nachbargrundstück und im Plangebiet beträgt rund 11 m. In Wohngebieten ist ein Abstand zwischen Wohnhäusern von 6 m üblich. Mit dem zusätzlichen Abstand ist dem unterschiedlichen Bauvolumen ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Bebauungspläne steuern den Versiegelungsgrad über die</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Grundflächenzahl (GRZ). Der ungeänderte Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 (40 %) nach der BauNVO 1962 fest. Nach ihr sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Abstandsflächen auslösen, beim Versiegelungsgrad nicht anzurechnen. Da diese Anlagen nicht von der GRZ erfasst werden, dürfen die genannten Anlagen nach der Regelung ohne Begrenzung das Grundstück versiegeln.</p> <p>Seit der BauNVO 1990 werden alle baulichen Anlagen erfasst. Durch diese Änderung gilt für die GRZ die aktuelle BauNVO, sodass im Plangebiet erstmalig verbindliche Versiegelungsgrenzen für alle baulichen Anlagen bestehen. Die Grenzen wurden in einer der letzten Novellierungen zu Richtwerten geändert. Sie sind somit keine Obergrenzen, sondern nun Orientierungswerte. Für die Überschreitung der ehemaligen Grenzwerte sind zudem nun keine besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich.</p> <p>Für Hauptanlagen (Häuser) setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Der alte Grenz- und heutige Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet wird somit eingehalten. Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt eine Überschreitung für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der</p>	<p>Den Anregungen, zur Reduzierung der max. GRZ auf 0,6, wird nicht gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.26</p>
--	--	--	---	---

		<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden für den Klimaschutz</p>	<p>Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, von 50 % der festgesetzten GRZ zu. Bei 0,4 sind das also 0,6. Zum Nachweis des Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück bedarf es ausreichender Stell- und Zufahrtsflächen. Die Tiefgarage verringert den Flächenbedarf für Stellplätze. Der Stellplatzbedarf kann auch durch einen hohen Anteil von Sozialwohnungen verringert werden. Eine Durchmischung aller Einkommenschichten und Altersgruppen ist vorgesehen. Der Versiegelungsgrad von 0,75 % ist angemessen, auch weil die negativen Auswirkungen durch Versickerungspflaster und Dachbegrünung gemindert werden. Im Übrigen sieht der Gesetzgeber einen Versiegelungsgrad für die genannten Anlagen bis zu 80 % (0,8) in Baugebieten (Mischgebiet), in denen Wohnen eine notwendige Nutzung ist, als angemessen an.</p> <p>Der Versiegelungsgrad von 0,75 ist für Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind, nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zulässig. Diese Planung schreibt für den Klimaschutz Versickerungspflaster und Dachbegrünung, die im ungeänderten Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, zusätzlich fest. Sie berücksichtigt den Klimaschutz.</p>	<p>Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB umgeht, wird nicht geteilt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.27</p>
--	--	---	---	---

		<p>Es wird angeregt, anstatt eines Neubaus die Altbauten zu sanieren. Es fehlt diesbezüglich an einer Alternativprüfung.</p>	<p>Die Stadt Coesfeld beabsichtigt eine kompakte Wohnbebauung wozu auch ein angepasster Versiegelungsgrad von 0,75 u.a. für Stellplätze mit ihren Zufahrten gehört zu fördern. Negative Eingriffe werden weitgehend vermieden. Grenzwerte sind durch den Bundesgesetzgeber aufgehoben worden.</p> <p>Stadtplanung soll mehr Wohnraum vorbereiten und ein ausreichendes Stellplatzangebot schaffen, ohne einen höheren Flächenverbrauch zu verursachen. Gleichzeitig müssen Folgekosten für Infrastruktur niedrig gehalten werden und der Klimaschutz sowohl seine Auswirkungen (Starkregenereignisse) als auch die Emissionen von klimaschädlichen Gasen beachtet werden. Die Ziele können am leichtesten in der Siedlungslage durch Nachverdichtung erreicht werden.</p> <p>Die Mehrparteienhäuser entlang dem Kalksbecker Weg sind in Kasernenschrägaufstellung angeordnet, die im Kriegsfall Vorteile bietet. Anfliegende Bomberverbände können die Straßenverläufe schlechter ausmachen, es fallen weniger Trümmer auf die Straße, Brände können schwerer zwischen den Häusern überspringen und Bewohner als auch Rettungskräfte können leichter auf die Straße bzw. an alle Hausseiten gelangen,</p>	<p>Der Anregung, den Altbestand aus Klimaschutzgründen zu sanieren und auf den Gebäudeabriss und Neubauten zu verzichten, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.28</p>
--	--	--	---	--

		<p>Die Mehrparteienhäuser sind bereits im Bestand saniert worden.</p>	<p>sodass mehr Fluchtmöglichkeiten nach dem Angriff bestehen. Im Kalten Krieg wurde an so etwas gedacht, ohne dies groß zu thematisieren. Oft wurde argumentiert, dass ein bestimmter Wohnhaustyp nur „quer“ auf die Grundstücke passt und so viel Wohnfläche auf wenig Grundstücksfläche passt. Auch sollten die schrägen Vorgartenbereiche zur Kommunikation beitragen und die soziale Kontrolle stärken.</p> <p>Jedenfalls sieht man diese Gebäudestellung im Umfeld nur entlang des Kalksbecker Weges, vermutlich weil es sich um eine Hauptsammelstraße für das Wohngebiet handelt.</p> <p>Entlang den anderen Straßen im Umfeld richten sich die Gebäude nach den Straßen aus.</p> <p>Die Sanierungen in anderen Häusern sind teilweise mittlerweile überholt. Sie setzen, wie es bislang auch allgemein befürwortet wurde, auf Erdgas, das aufgrund seiner Effizienz als klimafreundlicher Energieträger angesehen wurde.</p> <p>Mittlerweile haben sich die Ansichten verschoben und Gas ist allenfalls noch ein Energieträger für eine Übergangszeit. Die Hausplanung muss von Grund auf neu bedacht werden. Die alten Häuser sind nicht barrierefrei. In den 1950/60er Jahren wurde der Wohnungsgrundriss für eine Familie mit zwei Kindern geplant, wobei die Frau zu Hause bleibt. Die Grundrisse</p>	
--	--	---	---	--

		<p>sehen deswegen eine für heutige Verhältnisse große eigene Küche und Kinderzimmer vor. Dieser Grundriss entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Bewohner an ihre Wohnung. Die Personenanzahl je Wohnung sinkt. Alle Erwachsenen gehen allgemein einer Arbeit nach. Neu ist, dass Heimarbeit zugenommen hat. Nur die findet nicht mehr in der Küche, sondern im Arbeits- bzw. ehemaligen Kinderzimmer statt. Gleichzeitig werden die Menschen älter und benötigen für ein langes selbstbestimmtes Wohnen barrierefreie Wohnungen.</p> <p>Erfahrungsgemäß kommt es bei Sanierungen regelmäßig zu Überraschungen, die zu Kostensteigerungen führen, die die Mieter tragen. Die auch nach der Sanierung immer noch in einem alten, wenn auch sanierten Haus wohnen.</p> <p>Dem Abriss von zwei Wohnhäusern und dem Neubau von vier neuen Wohnhäusern, die eine neue Raumaufteilung schaffen, wird aus den genannten Gründen der Vorzug vor der Bestandssanierung gegeben.</p>	
	<p>Es werden Bedenken geäußert, dass das Abwägungsmaterial insbesondere beim Klimaschutz unvollständig ist.</p>	<p>Die Begründung und das Abwägungsmaterial sind sachgerecht und vollumfänglich. Die Begründung entspricht den gesetzlichen Anforderungen.</p>	<p>Die Bedenken, dass das Abwägungsmaterial insbesondere hinsichtlich des Klimaschutzes unvollständig und</p>

		<p>Die Planung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p>	<p>Die Begründung hat die Ziele des Klimakonzeptes Coesfeld zu berücksichtigen. Konzeptziele dieses Bauleitplanverfahrens wurden genannt und die Festsetzungen im Bebauungsplan thematisiert und begründet.</p> <p>Gebäudedämmung nach den neusten Standards, klimaneutrale Wärmenergieerzeugung durch Luftwärmepumpen, wenn sie mit Ökostrom betrieben werden, 5 neue Bäume, die 3 alte Bäume ersetzen, Dachbegrünung, Dachsolaranlagen und begrünte Stellplatzanlage mit Versickerungspflaster sind Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen. Ohne das Coesfelder Klimaschutzkonzept würden einige der aufgelisteten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht enthalten sein. Es hat eine klimafreundliche Wirkung auf den Bebauungsplan.</p> <p>Bauvorhaben müssen sich nur im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in ihre Umgebung einfügen. In einem überplanten Bereich richten sich bauliche Anlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, und zwar schon vor diesem Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzung, die nachbarschützende Regelungen, z. B. Abstandsvorschriften einschränken oder aufheben. Für mehr Wohnraum muss kompakter gebaut werden. Dies wird mit</p>	<p>unzureichend ist, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.29</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht die Planung nicht.</p> <p>Die Planung ist nicht sozial- und nachbarschaftsverträglich.</p> <p>Den städtebaulichen Erfordernissen des Klimaschutzes in § 1a (5) BauGB wird nur unzureichend Rechnung getragen.</p> <p>Grundsatz in § 1 a (2) BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist verletzt.</p>	<p>der Planung angemessen auf das Umfeld bezogen umgesetzt.</p> <p>Die Grundrisse der 1950/60er Jahre entsprechen nicht annähernd den heutigen Erfordernissen. Die Neubauten passen sich den heutigen Bedürfnissen an kleinere, barrierefreie Haushalte an.</p> <p>Die Planung sieht eine Durchmischung von unterschiedlichen Altersgruppen und Einkommenschichten vor, sodass im Optimum ein Querschnitt der Coesfelder Bevölkerung im Plangebiet ein neues Zuhause findet.</p> <p>Die Anforderungen des Klimaschutzes wurden in Abstimmung des Coesfelder Klimaschutzkonzeptes entwickelt. Insbesondere dem Überflutungsschutz wurde besonders viel Aufmerksamkeit geschenkt.</p> <p>Auf dem gleichen Grundstück entstehen anstelle von zwei Wohnhäusern vier neue Häuser. Anstelle von 16 heutigen Wohnungen werden 30 Wohnungen mit modernen Grundrissen entstehen. Die Wohnfläche ist in den letzten 80 Jahren je Person stark angestiegen. Nach dem</p>	<p>Die Bedenken, dass die Planung den voraussichtlichen Wohnbedürfnissen nicht entspricht, wird nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.30</p> <p>Die Bedenken, dass die Planung nicht sozial- und nachbarschaftsverträglich ist, wird nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.31</p> <p>Die Bedenken, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes in § 1a (5) BauGB nur unzureichend Rechnung getragen wird, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.32</p> <p>Die Bedenken, dass die Planung nicht sparsam mit Grund im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB umgeht, wird nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.3.33</p>
--	--	--	---	--

		<p>Eine Planungsalternative ist die Kernsanierung der Wohnhäuser.</p> <p>Dachgeschossausbau unterhalb der Schwelle der Vollgeschossigkeit</p>	<p>Statistischen Bundesamt beträgt die Wohnfläche im Jahr 2021 im Bundesdurchschnitt 47,7 m² je Person. Wohnansprüche steigen. Die Planung nimmt keine zusätzliche Fläche in Anspruch. Der Versiegelungsgrad steigt nicht an, weil nach der bisher geltenden BauNVO u.a. Stellplätze gar nicht auf den Versiegelungsgrad angerechnet werden mussten. Die Eigentümer haben ihre Baurechte nicht vollumfänglich ausgenutzt, das darf ihnen aber nicht negativ angerechnet werden. Es zeigt vielmehr, dass sie besonnen mit ihrem Eigentum umgehen.</p> <p>Grundrisse, Barrierefreiheit, Dämmstandards und Wärmeenergieversorgung sind im Bestand nicht günstiger umsetzbar als bei Neubauten. Zumal letztere auch eine längere Lebensdauer haben. Auch nach einer Sanierung lebt man in einem Altbau. Die Gebäudeausrichtung steht fundamental einer Trennung von Privatgartenbereich und Vorgarten entgegen. Die Gärten werden heute kaum genutzt. Sie werden nach dem neuen Gesamtkonzept von den Bewohnern angenommen werden.</p> <p>Am Druffels Weg 73 beträgt die Firsthöhe 94,3 m NHN und am Hüppelswicker Weg 45 93,6 m. Ihr stehen eine geplante max. Gebäudehöhe von 96,0 m bzw. 95,5 m NHN gegenüber. Die Höhendifferenzen</p>	<p>Der Anregung, den Altbestand aus Klimaschutzgründen zu sanieren und auf den Gebäudeabriss und Neubauten zu verzichten, wird nicht gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.34</p> <p>Der Anregung, Dachgeschosse auszubauen, dass sie unterhalb der</p>
--	--	---	---	---

			<p>betragen somit 1,7 m und 1,9 m. Hinzu kommt das Flachdach, wodurch im Unterschied zur bisherigen Dachneigung von 30° das dritte Geschoss im Stadtbild wahrgenommen wird.</p> <p>Die Firsthöhe des Nachbargebäudes zum Neubau wird nach dem Architektenplan (Anlage 1 zur Abwägung) um 0,22 m überschritten. Der vorgeschlagene Dachausbau erfordert bei einer Dachneigung von 30°, die vom ungeänderten Bebauungsplan vorgegeben wird, eine Anhebung des Dachraumes mindestens um einen Meter, um ihn überhaupt adäquat nutzen zu können. Das Dach bedarf außerdem zusätzlicher Dämmung, sodass die Gebäudehöhe die nachbarliche Firsthöhe am Druffels Weg 73 um mindestens 1,5 m eher um 2 m überschreiten wird. Die Höhe wäre nach dem alten Bebauungsplan zulässig.</p> <p>Aufgrund der Änderung der Bauordnung kann zum Nachbargrundstück eine Wand, wie beim geplanten Neubau entstehen. Zum Kalksbecker Weg würde das oberste Dachgeschoss entsprechend zurückgenommen, damit es unter der Schwelle der Vollgeschossigkeit bleibt. Schon heute liegt die Firsthöhe 0,5 m über dem des Nachbargebäudes.</p> <p>Eine Entwicklung im Bestand würde die Gebäudehöhe über die Planung hinaus steigern. Allerdings stände das Gebäude anders ausgerichtet zum Nachbargebäude.</p>	<p>Vollgeschossigkeit bleiben, wird nicht gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.35</p>
--	--	--	--	---

		<p>Es wird angeregt, die Alternative einer zweigeschossigen Bebauung mit Flachdach zur Erhaltung von Freiraum für Bewohner und des Mikroklimas zu prüfen.</p> <p>Es wird angeregt, die Öffentlichkeit mehr am Planungsprozess zu beteiligen.</p>	<p>Eben durch das neue Gebäudearrangement ist ein neues Gartenkonzept, das das Mikroklima verbessert, erst möglich. Schadstoffe vom öffentlichen Straßenraum werden vom Privatgarten durch die Gebäude ferngehalten.</p> <p>Der skizzierte Bestandsumbau regt an, diese Planung nicht fortzuführen, weil die Ziele nach Ansicht des Einwenders ohne diesen Bebauungsplan erreichbar sind. Der Einwender geht fehl in der Annahme, dass dies so ist. Diese Bauleitplanung ist zur Umsetzung der Zweckbestimmung und den Zielsetzungen erforderlich. Die Reduzierung der drei Geschosse auf zwei Geschosse in den Neubauten führt zu einem Verlust von drei bis vier Wohnungen. Je nachdem ob öffentlich geförderte oder normale Wohnungen entfallen, kann auf 2 bis 4 Stellplätze verzichtet werden. Die positiven Umweltauswirkungen durch niedrigere Gebäude und weniger Flächenversiegelung stehen auch einem Wohnungsverlust gegenüber. Da der Wohnbedarf besteht, muss dieser an anderer Stelle umgesetzt werden.</p> <p>Die Planung wird durch zwei Vorhabenträger umgesetzt. Ein Vorhabenträger ist eine Gesellschaft, die keine Gewinnabsichten hat. Zudem entstehen sozialgeförderte Wohnungen, die einer Mietobergrenze unterliegen.</p>	<p>Der Anregung, zweigeschossige Neubauten mit Flachdächern, anstatt dreigeschossiger Neubauten vorzusehen, wird aufgrund der Wohnungsnachfrage und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, nicht gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.36</p> <p>Der Anregung, die Öffentlichkeit mehr als bereits erfolgt am Planungsprozess zu beteiligen, wird in diesem</p>
--	--	--	---	---

		<p>Es wurde den Anwesenden keine Zeit zur Erörterung gegeben.</p>	<p>Es steht im öffentlichen Interesse, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten und Altersgruppen zu schaffen.</p> <p>Es fand am 19.04.2023 eine Informationsveranstaltung statt. Die Erfahrungen zeigen, dass man es nicht allen recht machen kann. Jeder Mensch verfolgt seine eigenen Interessen und kann nicht immer überzeugt werden. Andere Meinungen darf der demokratische Planungsprozess aushalten.</p> <p>Zur Infoveranstaltung am 19.04.2023 konnten keine Mitteilungen, Bedenken und Anregungen vorgetragen werden, die in die Abwägung einfließen. Mitteilungen, Bedenken und Anregungen konnten schriftlich und zur Niederschrift der Verwaltung allerdings im Beteiligungszeitraum vorgetragen werden. Diese Regelung dient dazu, Missverständnisse bei der Protokollierung der Äußerungen durch externe Planungsbüros auszuschließen. Das Protokoll ist dieser Abwägung beigefügt. Die Planung wurde vorgestellt. Alle Anwesenden durften sich melden und ihre Fragen wurden beantwortet. Die Planung wurde ausgiebig und umfassend erörtert.</p> <p>Beide Vorhabenträger teilten mit, dass durch ihre Bauvorhaben aufgrund der</p>	<p>Aufstellungsverfahren, nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.37</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
--	--	---	---	---

		<p>angestiegenen Baukosten und zusätzlichen Vorschriften keine oder kaum Gewinne zu erzielen sind.</p> <p>Festgestellt wurde ferner, dass das Bauvorhaben vom demokratisch gewählten Rat befürwortet wird. Er hat den Planungsprozess zur Anpassung der Baurechte an das projektierte Bauvorhaben zugestimmt. Der Rat repräsentiert die Mehrheit des Bevölkerungswillens. Mit Ausnahme des angrenzenden Nachbarn sind keine Bedenken vorgetragen worden. Die Vorhabenträger waren keineswegs mit dem Verlauf der Veranstaltung zufrieden. Eine Kernsanierung der Gebäude kann sich keiner der beiden Vorhabenträger bei den heutigen Rahmenbedingungen vorstellen. Ohne diese Planung bliebe es beim heutigen Wohnzustand.</p>	
	<p>Gelungene Projekte der städtebaulichen Nachverdichtung sind erfahrungsgemäß mit den Bürgern zusammen entwickelt.</p>	<p>Die Stadt Coesfeld hat eine freiwillige Infoveranstaltung durchgeführt. Alle Teilnehmer konnten ihre Ansichten mitteilen und Fragen stellen, die beantwortet wurden. Dass nicht alle Teilnehmer in ihrer Meinung umgestimmt werden konnten, ist bedauerlich, aber bei Planungen nicht unüblich.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Es wird angeregt, dass sich die Planung nicht an wirtschaftlichen Verwertungsinteressen einzelner Grundstückseigentümer orientieren sollte.</p>	<p>Es entsteht sozialgeförderter Wohnraum, der eine Mietobergrenze enthält. Ein Vorhabenträger hat keine Gewinnerzielungsabsichten aufgrund seiner Gesellschaftsform. Die Baustoffpreise und neuen Vorschriften</p>	<p>Der Anregung, dass sich die Planung nicht ausschließlich an wirtschaftlichen Verwertungsinteressen einzelner</p>

			<p>lassen nur übersichtliche Gewinnerwartungen erkennen. Gewinne sind eher bei Bestandsimmobilien zu erwarten. Dort können höhere Mieten aufgrund fehlenden Mietwohnungsbaus realisiert werden. Mieten fallen erst, wenn ein ausreichendes Angebot besteht. Diese Planung wird dazu beitragen.</p> <p>Dank des Klimakonzeptes Coesfeld konnten den Vorhabenträgern klimafreundliche Festsetzungen nahegebracht werden, die andernfalls nicht in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden wären. Der Klimaschutz muss aber auch sozialverträglich sein. Jede Klimaschutzmaßnahme bringt zwar gesellschaftlich langfristige Einsparungen für den Vorhabenträger aber Kosten. Sie werden auf die Mieter, soweit das zulässig ist, umgewälzt. Diese Planung hat sich auf folgende Maßnahmen beschränkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung • Dachsolaranlage mindestens auf jedem zweiten Haus • Versickerungspflaster auf Stellplätzen • Stellplatzeingrünung • Neupflanzung von 5 Bäumen als Ersatz von 3 alten Bäumen • Luftwärmepumpen, die mit Ökostrom klimaneutral heizen • Abstellplätze für Fahrräder und Lastenräder 	<p>Grundstückseigentümer orientiert, wird gefolgt. Beschlussvorschlag 1.3.38</p>
--	--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Flächenverbrauchs durch Anlage einer Tiefgarage 	
1.4	ST Nr. 1.4 vom 16.05.2023	Es wurden im Nachgang zur Stellungnahme ST Nr. 1.3 Bedenken geäußert, dass die GRZ von 0,4 vom Vorhaben nicht eingehalten wird.	Die Grundflächenzahl wurde nach den Architektenplänen berechnet. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird eingehalten. Die GRZ- Berechnung liegt als Anlage 2 der Abwägung bei.	Die Bedenken, dass die Grundflächenzahl nicht eingehalten wird, werden nicht geteilt. Beschlussvorschlag 1.4

Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 30.03.2023 hat der Ausschuss für Planen und Bauen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom **17.04.2023 bis einschließlich 16.05.2023**. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 9.1) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.1	ST Nr. 2.1 EMERGY ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH, E-Mail vom 20.04.2023	Es werden keine Bedenken vorgetragen. Angeregt wird die rechtzeitige Einbeziehung beim Anschluss der Solaranlagen und Ladestationen ans Versorgungsnetz.	Im Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger rechtzeitig mit der EMERGY Kontakt zur Installation von E-Ladestationen und Solaranlagen aufzunehmen.	Der Anregung der EMERGY wird durch eine Kontaktaufnahmeregelung im Durchführungsvertrag gefolgt. Beschlussvorschlag 2.1
2.2	ST Nr. 2.2 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 21.04.2023	Es wird auf das unter dem Plangebiet befindliche Bergwerksfeld „Coesfeld“ für Steinkohle im Eigentum des Landes NRW hingewiesen. In absehbarer Zeit sind keine bergbaulichen Tätigkeiten zu erwarten. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht verzeichnet.	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Bergrechte wurden und werden voraussichtlich nicht genutzt, sodass keine Auswirkungen auf die Planung zu erwarten sind.	Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, dass kein Bergbau stattfand und auch nicht beabsichtigt ist, wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag 2.2
2.3	ST Nr. 2.3	Es werden keine Bedenken vorgetragen.	Das Vorhaben sieht keine Verwendung von unbeschichtetem Metall vor. Die	Der Anregung des Dezernates 54 der Bezirksregierung

	Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Wasserwirtschaft, Schreiben vom 28.04.2023	Es wird darauf hingewiesen, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zum Schutz von Gewässern und Grundwasser zu verwenden sind.	Vorhabenträger können sich somit im Durchführungsvertrag dazu verpflichten, dass sie keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwenden.	Münster wird durch eine Regelung im Durchführungsvertrag, nach der keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden ist, gefolgt. Beschlussvorschlag 2.3
2.4	ST Nr. 2.4 LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster, Schreiben vom 12.05.2023	aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen: 1. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten	Der Hinweis Nr. 3 enthält bereits Regelungen, die etwas anders, wie folgt formuliert sind: <i>„Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</i> <i>Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</i> <i>Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder</i>	Der Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen wird gefolgt, indem der neue Hinweisvorschlag den bisherigen Text ersetzt. Beschlussvorschlag 2.4

		<p>Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	<p><i>paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“</i></p> <p>Der Hinweis wird durch den neuen Vorschlag ersetzt.</p> <p>1. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p> <p>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	
2.5	<p>ST Nr. 2.5 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Schreiben vom 05.05.2023</p>	<p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12b „Kalksbecker Weg 36-42“ sollen planungsrechtlich vier Wohnhäuser im Bauhausstil mit Gründächern anstelle der beiden bestehenden Mietshäuser gesichert werden.</p>		<p>Die Mitteilung des Abwasserwerks Coesfeld wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>Seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebiet ist über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der Straße „Kalksbecker Weg“ gesichert.</p> <p>Die geplante extensive Dachbegrünung wird zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate führen und die Einleitung in das Kanalnetz verzögern. Wege in den Gärten werden wasserdurchlässig angelegt und die ebenerdigen Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgestattet.</p> <p>Insgesamt verringert sich somit der Niederschlagswasserabfluss bzw. wird verzögert in die öffentliche Kanalisation abgegeben.</p> <p>Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich Überflutungsschutz sind hinreichend im Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der weiteren Objektplanung zu beachten.</p>	<p>Die schadlose Entwässerung des Plangebietes bestätigt das Abwasserwerk.</p> <p>Die positiven Auswirkungen von Dachbegrünungen erläutert die Mitteilung.</p> <p>Dachbegrünung hat einen positiven Effekt auf die Leistungsfähigkeit der Kanalisation.</p> <p>Die Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan sind ausreichend.</p>	
--	--	---	---	--

		Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		
2.6	ST Nr. 2.6 Kreis Coesfeld, Schreiben vom 12.05.2023 ST 2.6 - 2.7	<p>Es bestehen seitens des Kreises Borkens, Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis zum Artenschutz soll ergänzt werden, damit deutlich wird, dass auf jeden Fall eine ökologische Baubegleitung erforderlich ist. Außerdem sind 3 -4 Ein-/Ausflugskontrollen zur Aktivitätszeit von Fledermäusen im Hinweis zu benennen, damit die Regelung auch, wie sie in der Artenschutzprüfung vorgesehen ist, verstanden wird.</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz stehen im Blatt 1 „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ unter der Hinweisnummer 7:</p> <p>„Gehölzentnahme / -fällung / -beseitigung Gehölzfällungen sind zwischen dem 01.10. bis einschließlich 28. / 29.02. zulässig.</p> <p>ökologische Baubegleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein- oder Ausflugskontrolle zur Wochenstubenzeit (Mai – Juli) durch fachkundige Person • Ein- oder Ausflugskontrolle kurz vor Gebäudeabriss durch fachkundige Person • Nach Befund Installation und Dokumentation von Ersatzquartieren <p>Gebäudeabriss außerhalb Winterruhe Fledermäuse Gebäudeabriss ist außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse zwischen dem 01.03. und 30.11. zulässig.“</p> <p>Die aufgelisteten Maßnahmen hat so das Artenschutzfachbüro zusammengefasst und wurden entsprechend übernommen.</p> <p>Die Untersuchung erfolgt durch fachkundiges Personal, das die Anforderungen kennt. Einzelheiten sind auch der artenschutzrechtlichen Prüfung</p>	<p>Der Anregung des Kreises Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde zur Anpassung des Artenschutzhinweises wird gefolgt. Die Überschrift zur ökologischen Baubegleitung lautet zukünftig:</p> <p><i>„Gebäudeabriss nur mit ökologischer Baubegleitung“</i> Der Gliederungspunkt „3-4 Ein-/Ausflugskontrollen zur Aktivitätszeit von Fledermäusen“ wird eingefügt. Beschlussvorschlag 2.6</p>

			<p>entnehmbar. Sie ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan frei zugänglich.</p> <p>Um Missverständnisse zu vermeiden und der Anregung zu folgen, ist der Hinweis redaktionell zu ergänzen. Die Überschrift zur ökologischen Baubegleitung wird in „Gebäudeabriss nur mit ökologischer Baubegleitung“ geändert. Außerdem wird der Gliederungspunkt „3-4 Ein-/Ausflugskontrollen zur Aktivitätszeit von Fledermäusen“ eingefügt. Der Hinweis lautet nach den Anpassungen, wie folgt.</p> <p>„Gehölzentnahme / -fällung / -beseitigung <i>Gehölzfällungen sind zwischen dem 01.10. bis einschließlich 28. / 29.02. zulässig.</i></p> <p>Gebäudeabriss nur mit ökologischer Baubegleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3-4 Ein-/Ausflugskontrollen zur Aktivitätszeit von Fledermäusen • Ein- oder Ausflugskontrolle zur Wochenstubenzeit (Mai – Juli) durch fachkundige Person • Ein- oder Ausflugskontrolle kurz vor Gebäudeabriss durch fachkundige Person • Nach Befund Installation und Dokumentation von Ersatzquartieren <p>Gebäudeabriss außerhalb Winterruhe Fledermäuse</p>	
--	--	--	---	--

			<p><i>Gebäudeabriss ist außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse zwischen dem 01.03. und 30.11. zulässig.“</i></p> <p>Die Änderungen dienen der Verdeutlichung der Artenschutzregelungen, die unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten sind. Die Regelungen waren bereits im Bebauungsplan und seinen Anlagen so vorgesehen. Auf eine erneute Offenlage kann, da keine Festsetzungen betroffen sind, verzichtet werden.</p>	
2.7	<p>ST Nr. 2.7</p> <p>Kreis Coesfeld, Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>ST 2.6 - 2.7</p>	<p>Aus brandschutztechnischer Sicht und seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Es sind weder Anregungen noch Bedenken zur Planung vorgetragen worden.</p>	<p>Die gemeinsame Mitteilung der Brandschutzdienststelle und des Gesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p>
2.8	<p>ST Nr. 2.8</p> <p>Fachbereich 30, Schreiben vom 16.05.2023</p>	<p>Es wird angeregt, dass die verkehrliche Grundstückerschließung nur vom Kalksbecker Weg erfolgt und mit Abstand zum Kreuzungsbereich erfolgt. Außerdem sind die Sichtfelder für die beiden geplanten Ausfahrten freizuhalten.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan setzt zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche am Kalksbecker Weg fest. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträger verpflichten, sieht keine Ein- und Ausfahrt zum Druffels Weg und im Kreuzungsbereich Kalksbecker Weg / Druffels Weg vor.</p> <p>Die Sichtfelder für die Grundstücksein- und -ausfahrten sind nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Sie liegen im öffentlichen Straßenraum und überstreichen einen Parkstreifen.</p>	<p>Der Anregung des Fachbereiches 30, die verkehrliche Grundstückerschließung ausschließlich vom Kalksbecker Weg und mit Abstand zur Kreuzung Kalksbecker Weg/Druffels Weg vorzusehen, wird gefolgt.</p> <p>Beschlussvorschlag 2.8.1</p> <p>Der Anregung, den Parkstand bis zum Ende des Sichtfeldes in ein Grünbeet mit heimischen Stauden umzuwandeln wird</p>

			<p>Am Kalksbecker Weg befindet sich vor dem Grundstück Kalksbecker Weg 40-42 ein Parkstreifen ohne Parkplatzmarkierung mit Längsparkern im öffentlichen Raum. Eine mögliche Parkplatzaufteilung ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Damit die Sichtbeziehung für die Ausfahrt des o.g. Grundstücks gewährleistet wird, ist die Rücknahme des Parkstreifens bis zum Ende des Sichtfeldes auf ganzer Breite für die Grundstückszufahrt Flurstück 329 notwendig.</p> <p>Der Parkstrandrücknahme muss die Stadt Coesfeld als Straßenbaulastträger mittragen. Die Umbaumaßnahme des Parkstandes in ein Grünbeet mit heimischen Stauden, die durch regelmäßigen Schnitt unter 0,8 m gepflegt werden, ist durch dem Vorhabenträger auf eigene Kosten zu veranlassen. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelung.</p>	<p>gefolgt und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag festgehalten. Beschlussvorschlag 2.8.2</p>
2.9	ST Nr. 2.9 Fachbereich 70, Vermerk vom 26.05.2023	<p>Der FB 70 weist daraufhin, dass Auflagen und Hinweise (z. B. Geh- und Radwege, Straßenbeleuchtung, Grünflächen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.</p> <p>Dachbegrünungen und Solaranlagen begrüßt der Fachbereich 70. Es werden weitergehende</p>	<p>Die Mitteilung bezieht sich auf die Baugenehmigung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens. Unabhängig davon gehen die Hinweise den Vorhabenträgern zu.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits klimafreundliche Festsetzungen.</p>	<p>Die Mitteilungen des Fachbereiches 70 zur Baugenehmigung werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag 2.9.1</p> <p>Der Anregungen, zusätzliche Klimafestsetzungen z. B. zum</p>

		Festsetzungen, z. B. zur Energieeffizient von Gebäuden angeregt.	Die Vorhabenträger streben einen Energieeffizienzstandard von mindestens KfW 40 an. Von einer Festsetzung kann deswegen abgesehen werden. Höhere Standards führen ohne ausreichende Förderung zu höheren Baukosten und im Endeffekt zu höheren Mieten, wodurch der Klimaschutz in Gefahr läuft seine Unterstützung in der Bevölkerung zu verlieren. Die im Bebauungsplan getroffenen Klimafestsetzungen sind ein Kompromiss zwischen unterschiedlichen Interessen.	Gebäudestandard festzusetzen, wird nicht gefolgt. Beschlussvorschlag 2.9.2
2.10	ST Nr. 2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, E-Mail vom 22.06.2023	Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist daraufhin, dass Leitungen im Plangebiet liegen. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist rechtzeitig Kontakt zum Unternehmen aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Trassen verbleiben können. Ein Lageplan liegt dem Schreiben bei. Vielen Dank!	Aus dem Lageplan geht hervor, dass im Plangebiet nur Hausanschlüsse und die Hauptversorgungstrassen im öffentlichen Straßenraum (Bürgersteig) liegen. Allerdings steht eine Telekommunikationsstation am Kalksbecker Weg neben dem Fuß-/Radweg zum Hüppelswicker Weg. Die Station steht vermutlich genau auf der Grenze und somit teilweise mit ihrer Rückseite im Plangebiet. Sie kann am Standort verbleiben, da sie der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht entgegensteht. Im Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn, Kontakt mit der Deutschen Telekom Technik GmbH aufzunehmen.	Der Anregung, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen, wird gefolgt. Sie ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Beschlussvorschlag 2.10

Stadt Coesfeld

Abwägung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12b „Mehrfamilienwohnhäuser Kalksbecker Weg 36-42“ in Coesfeld

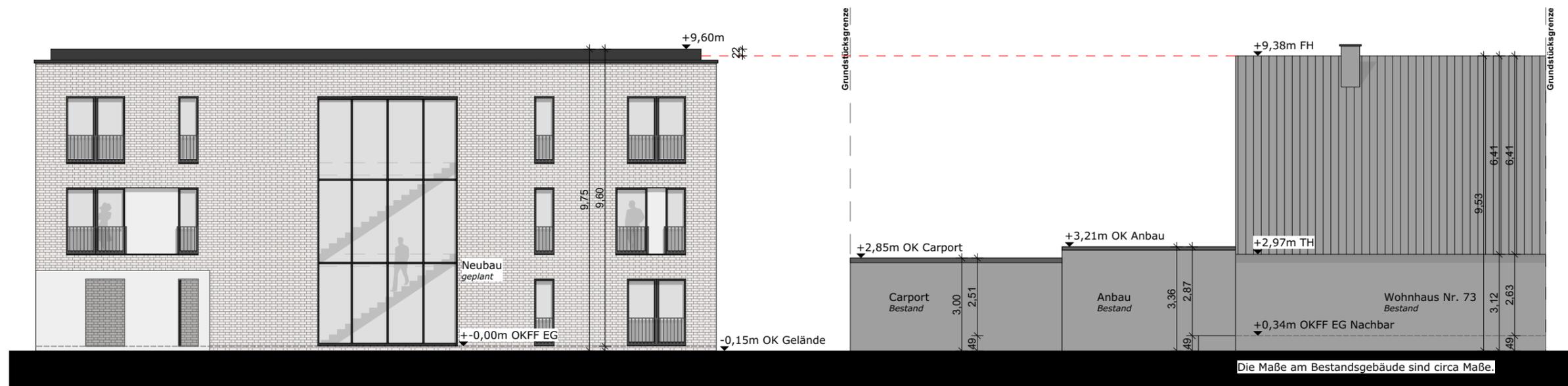


Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten (s. Anlage 9.2):

- Ericsson Services GmbH, E-Mail vom 22.05.2023
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 14.04.2023
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Coesfeld, Schreiben vom 17.04.2023
- Vodafone GmbH, E-Mail vom 19.04.2023
- Amprion GmbH, E-Mail vom 20.04.2023
- Evonik Operations GmbH, Technology & Infrastructure, E-Mail vom 20.04.2023
- 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 25.04.2023
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 27.04.2023
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 05.05.2023
- Vodafone West GmbH, E-Mail vom 09.05.2023
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 11.05.2023

Errichtung von Mehrfamilienhäusern am Kalksbeckerweg

Wohnungsgenossenschaft Coesfeld WG
Lütkenhaus/Böing Immobilienverwaltung
Stand: 20.06.2023
Nord-West Ansicht / Nachbargebäude



Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 14 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 11.04.2024 handelt, bescheinigen

Thomas Bücking (Vorsitzender)

Kathrin Beunings (Schriftführerin)