


Stadt Coesfeld
Fachbereich Planen und Bauen
Frau
Larissa Bohmkamp
Markt 8
48653 Coesfeld

11.08.2023

**Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 167
der Stadt Coesfeld**

Sehr geehrte Frau Bohmkamp,

herzlichen Dank für die Information über das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 167 der Stadt Coesfeld.

Als direkt Betroffene des Bebauungsplanes nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung:

Zunächst einmal möchten wir feststellen, dass wir grundsätzlich die Entscheidung des Rates, die Planungsvariante II zu verfolgen, ausdrücklich unterstützen.

Eine behutsame Nachverdichtung, die den Charakter der bestehenden Siedlung wahrt, setzt voraus, dass die zulässigen Baukörperhöhen sich an den Bestand anpassen und harmonisch einfügen. Diesen Ansatz setzt Variante II mit den dem Bestand angepassten Gebäudehöhen insbesondere in den mit WA 3 gekennzeichneten Bereichen (FH 9,50 m) gut um. Gleichwohl gilt es, auch die nunmehr festgesetzten Gebäudehöhen nach erfolgtem Aufmaß mit dem tatsächlichen Bestand abzugleichen. Dies ist auf Basis der vorliegenden Kartengrundlage nicht möglich und sollte ergänzt werden und die festgesetzten Höhen ggf. angemessen angepasst werden.

Anregen möchten wir jedoch, auf die Festsetzung einer Attikahöhe und die damit verbundene Flachdachbebauung in dem Quartier zu verzichten. Eine Attikahöhe von 9,50 m, wie sie derzeit entlang der Billerbecker Straße festgesetzt wird, ermöglicht nach den Regelungen der Bauordnung auch unter Berücksichtigung der festgesetzten zweigeschossigen



Bebauung, Gebäude mit einer voll dreigeschossigen Fassadenansicht. Zudem ermöglicht eine entsprechende Festsetzung, wie auch das in der Nachbarschaft (Billerbecker Straße 7/ 7a) vorhandenen Beispiel zeigt, die Anordnung von Dachterrassen und /oder Erschließungsgängen oberhalb des 1.OG. Damit verbunden ist eine Einsichtnahme in die jeweiligen Nachbargrundstücke, die die Qualität der Bestandsbebauung und insbesondere die Nutzung der privaten Gartenzonen und wohnungsnahen Freibereiche beeinträchtigt. Diese Bebauungstypologie findet sich im Plangebiet bisher nicht.

Zwar besteht im Plangebiet eine im Hinblick auf die Kubatur und Grundfläche der Bebauung durchaus vielfältige Bebauungsstruktur. In Bezug auf die Dachform ist das Plangebiet jedoch einheitlich durch geneigte Dächer geprägt. Somit gibt es auch kein Vorbild für eine Flachdachbebauung im Plangebiet. Ein Argument für die Anordnung dieser Gebäudetypologie im Plangebiet ist der Begründung zum Vorentwurf nicht zu entnehmen. Der Hinweis auf eine vorgeblich heterogene Bebauungsstruktur allein wird der Situation im Plangebiet, wie oben dargestellt, dabei jedoch nicht gerecht.

Um die gestalterische Einheit in dem Plangebiet zu wahren und die oben beschriebene Beeinträchtigung von Bestandsbebauung zu vermeiden, regen wir daher an, die Anordnung von Flachdächern/flachgeneigten Pultdächern im Plangebiet auszuschließen und auf die damit verbundene Festsetzung einer Attikahöhe zu verzichten.

Der Bebauungsplan setzt als Bauweise mit Ausnahme des Blockinnenbereichs (WA2), in dem die Bauweise auf „Einzel- und Doppelhäuser“ festgelegt ist, eine „offene“ Bauweise fest. In der Begründung wird dies nur mit Verweis auf die einzuhaltenden Abstandsflächen begründet.

Tatsächlich wären aufgrund der Festsetzung einer „offenen“ Bauweise neben den o.g. „Einzel- und Doppelhäusern“ darüber hinaus auch Reihenhäuser zulässig. Diese Bauform ist städtebaulich entlang der Billerbecker Straße und der Langen Stiege auch vor dem Hintergrund der bestehenden Grundstückszuschnitte weder städtebaulich sinnvoll noch wünschenswert.

Von daher regen wir an, die Bauweise für das Plangebiet insgesamt auf „Einzel- und Doppelhäuser“ zu beschränken.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen ist zu begrüßen. Insbesondere die Trennung der überbaubaren Flächen zwischen dem Blockrand zur Billerbecker Straße (WA1) und der Bebauung im Blockinnenbereich (WA2) ist städtebaulich sinnvoll.

Anregen würden wir allerdings, das durchgängige Baufeld entlang der Stadtwaldallee zwischen Haus Nr. 1 und Nr. 3 zu unterbrechen.

Zum einen wäre eine derart verdichtete Bebauungskante entlang der Stadtwaldalle ein städtebaulicher Fremdkörper und fügte sich nicht in das durch Einzelhäuser geprägte Umfeld ein. Zum anderen ist eine entsprechende Bebauung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der notwendigen Zufahrt zur Haus Nr. 1 a wohl kaum realisierbar und würde die Beseitigung von relativ groß gewachsenen Bäumen nach sich ziehen.

Von daher regen wir an die überbaubaren Flächen im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen WA 3 und WA 4 zu teilen.

Als innenstadtnahes Wohnquartier sollten, auch wenn das Plangebiet weitgehend bebaut ist, angemessene Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude getroffen werden. In der Begründung des Bebauungsplanes wird die Zielsetzung formuliert, ein „Wohngebiet zu schaffen, das einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt“. Mit Ausnahme einer eher allgemeinen Regelung zur Dacheindeckung (nicht glänzend) trifft der Bebauungsplan jedoch keine Regelungen zur Gebäudegestaltung.

Im Hinblick auf die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes möchten wir daher neben dem oben schon beschriebenen Verzicht auf Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude anregen, dass die Festsetzungen zur Dacheindeckung dahingehend ergänzt werden, dass eine Beschränkung auf regionaltypische Farbgebungen erfolgt, um beispielsweise grün oder blau eingedeckte Dächer auszuschließen. Auch sollten entsprechend unerwünschte Farbgebungen oder Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung geht es ausdrücklich nicht darum, sehr einschränkende Festsetzungen zu treffen, sondern vielmehr darum, unpassende und dem Charakter des Gebietes widersprechende Gestaltungen zu verhindern.

In diesem Zusammenhang sollten auch die Festsetzungen zu den Vorgartenbereichen um Aussagen zu Einfriedungen ergänzt werden. So sollten zumindest z.B. die derzeit häufig verwandten Stabgitterzäune mit Kunststoffflechtwerk ausgeschlossen werden.

Will der Bebauungsplan an dieser Stelle seinem in der Begründung formulierten Anspruch gerecht werden, sind aus unserer Sicht die o.g. Ergänzungen dringend erforderlich.

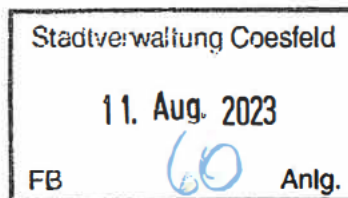
Abschließend möchten wir noch auf einen wichtigen verfahrensrechtlichen Aspekt hinweisen: Seit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss der Veränderungssperre sind mittlerweile gut 16 Monate vergangen. Die derzeit für das Plangebiet gem. § 17 (1) BauGB beschlossene Veränderungssperre Anfang 2024 aus. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 167 wird bis dahin aller Voraussicht nach nicht abgeschlossen sein. Ohne Verlängerung der Veränderungssperre fällt das Plangebiet nach Ablauf der Veränderungssperre bis zur Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wieder auf die Regelungen des § 34 BauGB zurück, der keinerlei planerische Steuerungsmöglichkeiten für die Bebauung vorsieht. Dies würde jedoch das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung vollständig konterkarieren.

Aus diesem Grunde beantragen wir hiermit spätestens Ende dieses Jahres eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 (2) BauGB um ein Jahr zu beschließen.

Wir bitten Sie diesen Antrag unabhängig von den obigen Anregungen zur Planung den politischen Gremien der Stadt Coesfeld zur Entscheidung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Coesfeld
60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Frau Larissa Bomkamp
Markt 8
48653 Coesfeld



Datum:
10.08.2023

**Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan
BP167 „Wohnquartier zw. Billerbecker Str. / Lange Stiege“
Bauvorhaben Billerbecker Str. 16 + 16a**

Sehr geehrte Frau Bomkamp,

hiermit nehmen wir die von Ihnen angebotene Möglichkeit der Stellungnahme war.

Die Firma artis Immobilien GmbH bevorzugt die Variante 1 mit höheren Höhenfestsetzungen.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und der von der Politik geforderten und beschlossenen Nachverdichtung würde durch die Variante 1 mehr Wohnraum geschaffen.

Der wirtschaftliche Aspekt der Investoren, Bauträger, etc. sollte dabei berücksichtigt und an nachfolgende Generationen gedacht werden, die dadurch variabelere Möglichkeiten hätten.

Deshalb würden wir es begrüßen, wenn Sie unsere Stellungnahme bei der endgültigen Festsetzung berücksichtigen.

Vielen Dank im Voraus.

