



25.05.2005

---

## Protokoll zur Anwohnerversammlung

- **Bebauung des Grundstücks „Basteiwall 7“**

Am 18.05.2005 um 18:00 Uhr im Großen Sitzungssaal des Rathauses, Markt 8.

Teilnehmer: lt. Anwesenheitsliste  
sowie  
Herr Backes (Stadt Coesfeld)  
Herr Manteuffel (Stadt Coesfeld)  
Herr Strotmann (Stadt Coesfeld)  
Herr Steinberg und Herr Koeppen (Architekten)

Herr Backes eröffnete die Versammlung und begrüßte die Anwesenden. Er wies darauf hin, dass es sich um kein förmliches Verfahren, also keine vorgezogene Bürgerbeteiligung o.ä., sondern um eine reine Informationsveranstaltung handele. Einige Anwohner hätten sich im Vorfeld bereits schriftlich geäußert bzw. Gespräche geführt.

Zum weiteren Verfahren sei zu sagen, dass alle Interessen (die der Anwohner, die des Eigentümers und die der Stadt Coesfeld) zu würdigen seien. Die Abwägung nehme letztendlich der Rat vor.

Herr Manteuffel stellte anschließend zunächst den bestehenden Bebauungsplan mit den vorhandenen Baugrenzen vor. Eine erste Planung – mit Überschreitung der hinteren Baugrenze - sei an der erforderlichen Zustimmung der Angrenzer gescheitert. Alternativ käme daher nur eine Änderung des Bebauungsplanes in Betracht. Hierzu lägen drei Bebauungsvorschläge des Bauherrn vor, die auch im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen vorgestellt worden seien. Anhand einer Power-Point-Präsentation erläuterte Herr Manteuffel die Vorschläge.

Zu den unterschiedlichen Interessenlagen (Anwohner, Eigentümer, Stadt) erläuterte Herr Backes, dass der Stadt daran gelegen sei, Grundstückslagen, die eine Verdichtung ermöglichen, zu nutzen, bevor im Außenbereich neues Bauland geschaffen werde. Dies sei für die Stadt ein nachvollziehbares, vernünftiges Ziel. Nachverdichtungen dieser Art gebe es an vielen Stellen im Stadtgebiet.

Das private Interesse, so Herr Manteuffel anschließend, liege in erster Linie in der sinnvollen Ausnutzung des eigenen Grundstücks. Um ein verträgliches Maß im Sinne einer guten Nachbarschaft zu erhalten, habe der Eigentümer verschiedene Alternativen vorgelegt. Diese seien was den vorderen Baukörper zum Basteiwall anbelange grundsätzlich möglich, über

die hintere Bebauung könne allerdings nur der Rat im Rahmen einer B-Plan-Änderung entscheiden.

In der nachfolgenden Diskussion wurden im Wesentlichen folgende Punkte besprochen:

Frau Bussmann verlas ein von den Eigentümern Kettelerstraße 7 – 11 an die Stadt Coesfeld verfasstes Schreiben und wies darauf hin, dass sie vor rund einem Jahr bei der Stadt informiert worden sei, dass eine hintere Bebauung im angesprochenen Bereich nicht möglich sei.

Herr Manteuffel wies nochmals darauf hin, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen die Bebaubarkeit der Grundstücke darstelle, und somit derzeit keine davon abweichende Bebauung möglich sei. Nur eine Änderung des Bebauungsplanes könne zur Zulässigkeit anderer Bebauungsformen führen. Hierüber würde nach Abwägung der maßgeblichen Punkte der Rat entscheiden.

Frau Bussmann verlas ein weiteres Schreiben, in dem sie auf die Wertminderung der Grundstücke einging. Herr Manteuffel entgegnete, dass im Verfahren die Wertminderung nicht von der Stadt zu bewerten sei. Vielmehr müsse die Stadt die Immissionen beurteilen, die allerdings von jedem Grundstück ausgingen. Danach sei nur der Lärm hinzunehmen, der im Allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen ist. Bei der Beurteilung gebe es Unterschiede für Tag- und Nachtzeiten.

Ein Anwohner fragte, ob nicht die Stadt ein Interesse daran haben müsste, dass die Bürger – wie bisher – ruhig wohnen. Im Vertrauen auf diese ruhige Wohnlage habe man sich zum Kauf der Wohnung entschieden. Hier stehe doch ein Einzelinteresse gegen das Interesse vieler Bürger.

Herr Manteuffel erklärte, dass es hierzu zum einen Vorgaben im Grundgesetz und zum anderen im Baugesetzbuch gebe. Eine Vorgabe seien gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, eine andere sei der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Insofern seien alle Interessen aufzunehmen, zu bewerten und zu gewichten. Über diesen Abwägungsprozess entscheide dann der Rat.

Weiter wurden der grüne Gürtel entlang der Wälle sowie der Erhalt vorhandener Grünflächen in der Innenstadt angesprochen. Auch ob der Basteiwall eine zusätzliche Belastung überhaupt verkraften könne und ob nicht eine erhöhte Unfallquelle für Schüler geschaffen werde. Herr Manteuffel erklärte, dass diese Punkte im weiteren Verfahren zu prüfen seien. Natürlich handele es sich um einen engen und schwierigen Bereich; allerdings könne nach dem derzeitigen Bebauungsplan das Grundstück im vorderen Bereich sofort – auch mit mehr als zwei Wohneinheiten - bebaut werden.

Im Übrigen sei das Erscheinungsbild der Promenade auch besonderes städt. Interesse und genieße einen hohen Anspruch und Priorität. Dies gelte auch für das vordere zum Basteiwall gelegene Gebäude, das entstehen könnte. Es müsse den hohen Gestaltungsanspruch an die Promenade erfüllen; eine einheitliche Gestaltungslinie sei in diesem Bereich sinnvoll und richtig.

Ein Bürger ging noch einmal auf die Verkehrsbelastung ein. Wenn man für die Anlage Basteiwall 3 ca. 6 – 7 Fahrzeuge zugrunde lege plus 3 je neuem Baukörper zzgl. des durch die Rechtsanwaltskanzlei ausgelösten Verkehrs, dann sei die Lage doch recht schwierig.

Herr Manteuffel erklärte, dass dies auf jeden Fall zu berücksichtigen sei und einen Prüfauftrag in diesem Verfahren darstelle. Eventuell seien hier aber Steuerungsmöglichkeiten durch die Festlegung der Wohneinheiten möglich.

Auf die Frage wo Besucher parken sollten, erklärte Herr Manteuffel, dass dies im B-Plan-Verfahren geprüft werde. In neuen Baugebieten werden normalerweise 10 % Besucherparkplätze untergebracht. Am Basteiwall gebe es wohl nur die Möglichkeit auf Parkplätze im Be-

stand auszuweichen. Andererseits ergebe sich bei 9 Wohneinheiten ein Bedarf von einem Stellplatz (0,9).

Frau Vennes fragte an, ob und inwieweit die Anwohner sich eine Kompromisslösung vorstellen könnten.

Hier zeichnete sich ab, dass die Anwohner der Kettelerstraße und vom Basteiwall 3 wohl mit einer Verschiebung der Baugrenze einverstanden seien, zumal im Vorfeld bereits Zugeständnisse in diese Richtung gemacht worden seien. Frau Dieker (Basteiwall 9) ist hiermit nicht einverstanden, da eine weitere Verschattung ihres Grundstückes und damit eine deutliche Wertminderung die Folge wären.

Zum Abschluss wies Herr Backes darauf hin, dass nun die einzelnen Varianten bewertet werden müssten und dann der Rat sich mit der Angelegenheit befassen werde. Sicherlich werde auch noch eine Ortsbesichtigung des Grundstückes durchgeführt. Er bedankte sich bei den Anwesenden und erklärte, dass das Protokoll auch im Internet auf den Seiten der Stadt Coesfeld zu finden sein werde. Einzelheiten könnten darüber hinaus mit den Mitarbeitern des Fachbereiches 60 besprochen werden.

Die Versammlung endete gegen 19.45 Uhr.

Josef Strotmann