



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
158/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
11.06.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.06.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.07.2010	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 121/1 "Coesfelder Promenade"**  
**-Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung**  
**-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**-Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag 1:**

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.11.2009 wird zur Kenntnis genommen. Nach der Prüfung der noch offenen Punkte sind die Unterlagen soweit erforderlich überarbeitet worden und die Belange damit in der Gesamtabwägung behandelt. Die öffentliche Auslegung ist mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen die Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen die Anregungen und Hinweise des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen die Anregung der Handwerkskammer nur hinsichtlich der Zulässigkeit des Schornsteinfegerbetriebes / Basteiwall 22 zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen die Anregung des Fachbereiches 30 zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen die Anregungen des Fachbereiches 70 / Baubetriebshof bis auf die Anregung zur Verschiebung der Baugrenze zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Es wird beschlossen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden Unterlagen gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag 8:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ und der Entwurf der Begründung werden beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB ist durchzuführen.

### **Sachverhalt zu 1:**

Während der Veranstaltung wurden breitgefächert Zielstellung, Erforderlichkeit und Ausformulierung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen diskutiert. Die aufgeworfenen Fragen konnten z.T. direkt beantwortet werden, einige Anregungen führten zu einer vertiefenden Prüfung in der Verwaltung.

Die Pläne und Texte sowie die separat aufzustellende Gestaltungssatzung enthalten die Ergebnisse der im Nachgang zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Abstimmungen zu den verschiedenen Punkten.

Hinsichtlich der zu verwendenden Materialien wird weiterhin rotes bis braunes Verblendmauerwerk und weißer Putz vorgegeben. Auf Wunsch der Anwesenden ist aber die Verwendung von anderen Materialien bis zu 10 % der geschlossenen Wandflächen ebenfalls möglich. Zu dem Thema Einfriedigungen liegt darüber hinaus eine Stellungnahme (s. weitere Beschlussvorschläge) vor aus der Vorgaben zu der maximal zulässigen Höhe der Einfriedigung im Bereich von Grundstückszufahrten abzuleiten sind. Eine höhere Einfriedigung ist für spezielle Situationen -z. B. bei Eckgrundstücke- ebenfalls möglich. Auf Wunsch der Versammlung ist die Pflanzliste für die Heckenanpflanzungen um dauerhaft grüne Gehölze erweitert worden.

Bezüglich der Sondersituation Basteiring (Bebauung zwischen Basteiring und Basteiwall) hat ebenfalls eine Prüfung durch das Planungsbüro stattgefunden. Die Festsetzungen wurden angepasst.

Eine wesentliche Änderung hat sich zu den Regelungen zu den Garagenstandorten ergeben, die zwar nach wie vor vorrangig in den überbaubaren Flächen oder ausnahmsweise in beschränkter Anzahl im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sein sollen. Der Wunsch der Anwesenden auf Nutzung der Grundstückrandbereiche konnte jedoch im rückwärtigen Grundstücksteil für Einzelgaragen berücksichtigt werden. Mit diesen Regelungen kann im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterhin die Entstehung von gebietsfremden und städtebaulich bedenklichen „Garagenhöfen“ z. B. bei Mehrfamilienhäusern vermieden werden.

### **Sachverhalt zu 2:**

Aus dem Schreiben des LWL geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Reste von Befestigungsanlagen aus vergangenen Zeiten vermutet werden. Um Aufschluss zu erhalten über Alter und Struktur der im Boden teilweise noch erhaltenen Befestigungsreste ist

der LWL über beabsichtigte Baumaßnahmen rechtzeitig zu informieren. Dazu wird der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis erhalten.

### **Sachverhalt zu 3:**

Untere Gesundheitsbehörde

Das Schallgutachten ist inzwischen fertig gestellt. Die daraus resultierenden Vorgaben sind zwischen dem Planungsbüro und dem Gutachter abgestimmt, in die Planunterlagen übernommen und damit berücksichtigt worden.

Brandschutzdienststelle

Aufgrund der vorhandenen Wasserleitungen kann im Normalfall von einer verfügbaren Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h - 192 m<sup>3</sup>/h ausgegangen werden. Der Grundschutz ist damit im notwendigen Umfang sichergestellt. Die weiteren Vorgaben zu den Zu- und Durchfahrten bzw. zu den Aufstell- und Bewegungsflächen werden im Rahmen der konkreten Bauantragstellung geprüft. Die Grundstücke grenzen alle an öffentliche Straßenverkehrsflächen.

### **Sachverhalt zu 4:**

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass die Nutzung durch den vorhandenen Schornsteinfegerbetrieb als „nicht störender Handwerksbetrieb“ zulässig wird. Aufgrund der vorhandenen Umgebung und der Lage des Grundstücks werden städtebauliche Bedenken nicht gesehen. Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Grundstück Basteiwall 31 (Damen und Herrenschneiderin E. Rauert) ist die Ausweisung als Reines Wohngebiet mit Ausschluss der Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO weiterhin vorgesehen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Dieser Zustand ist aus städtebaulicher Sicht zu erhalten und zu schützen.

Selbstverständlich kann die Schneiderin die berufliche Tätigkeit im Rahmen des „Bestandsschutzes“ weiter ausüben. Evtl. sind sogar bauliche Erweiterungen oder Veränderungen in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld denkbar.

### **Sachverhalt zu 5:**

Aufgrund der in der Stellungnahme geschilderten Situation wird durch den Bebauungsplan die Höhe der Einfriedigungen auf 0,85m beschränkt um Sichtbehinderungen auszuschließen und die „Promenade“ als wichtige Fahrradverbindung innerhalb des Stadtgebietes zu erhalten.

Die maximal mögliche Fußbodenhöhe für Wohn- /Aufenthaltsräume ist durch die festgesetzte Anzahl von zwei Vollgeschossen und durch die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes eingeschränkt. Danach sind keine Überschreitungen zu erwarten. Im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung ist dieser Punkt zusätzlich durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Alle Grundstücke grenzen direkt an öffentliche Verkehrsflächen, sodass die Zuwegung für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist.

### **Sachverhalt zu 6:**

Zu Punkt 1: Aufgrund der Anregung ist der Straßenbaum in der Seminarstraße aus den Planunterlagen entfernt worden.

Zu Punkt 2: Das Planungsbüro hat in Abstimmung mit dem Baubetriebshof die genaue Anzahl der Bäume geprüft. Die Planunterlagen sind entsprechend angepasst worden.

Zu Punkt 3: Das Wohngebäude auf dem Grundstück Basteiwall 27 füllt fast vollständig die überbaubare Grundstücksflächen aus. Die Baugrenze verläuft hier wie auch bei dem Baukörper Basteiwall 25 an der heute vorhandenen Fassade. Eine Verschiebung der Baugrenze auf eine Breite von 6,00 m wäre zwar zum Schutz der Bäume wünschenswert, kann aber aufgrund der

vorhandenen Situation nicht ermöglicht werden. Die Lage der Baugrenze wird an dieser Stelle nicht verändert.

### **Sachverhalt zu 7+8:**

Während der frühzeitigen Beteiligung sind keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht worden. Die öffentliche Auslegung ist somit mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zu erfolgen.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan

Bebauungsplanentwurf

Entwurf der Begründung

Textliche Festsetzungen / Text Gestaltungssatzung

Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen