

Protokoll



Bebauungsplan Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ - Abschnitt Basteiwall/Marienwall

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 30.11.2009 / Großer Sitzungssaal / Beginn 19:30 Uhr

Teilnehmer:

28 Bürgerinnen und Bürger laut anliegender Teilnehmerliste

Stadt Coesfeld – 1. Beigeordneter Thomas Backes, FBL 60 Ludger Schmitz

Wolters Partner – Herr Lang (Erarbeitung Bebauungsplan)

Uppenkamp und Partner – Herr Engelen (Erarbeitung Lärmgutachten)

Zur Einführung erläutert Herr Beigeordneter Backes den Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans im Kontext der notwendigen planerischen Steuerung aller Promenadenabschnitte. Ergänzend stellt er kurz den Verfahrensstand und das Ergebnis der bisherigen Diskussion in der Politik dar.

Für den inhaltlichen Einstieg in das Thema erläutert Herr Lang vom Büro Wolters Partner zunächst die 2008 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossenen 10 Leitlinien zur Sicherung und Wahrung sowie zur angestrebten zukünftigen Entwicklung dieses wichtigen und hochwertigen Stadtraums. Fotos der heutigen Typologie der Grundstücke, Bebauung und Frei- und Grünflächen machen die Unterschiedlichkeit der alten Bebauung deutlich und zeigen die als Fehlentwicklung empfundene Neubebauung der vergangenen Jahre auf, die der zzt. gültige Bebauungsplan Nr. 9 Lilienbecke aus den 1960iger Jahren ermöglichte.

Daran anschließend erklärt Herr Lang anhand eines Gesamtübersichtsplans und Ausschnittplänen ausführlich die geplanten zeichnerischen, textlichen und Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans. Er macht dabei deutlich, welche baulich-gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten der neue Bebauungsplan zukünftig für jedes Grundstück zulässt, aber auch welcher Vertrauensschutz auf Grundlage des noch rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 zu beachten ist. Wesentliche Änderungen sind dabei die Festsetzung

- einzelner Baufelder je Parzelle,
- die Vorgaben zur Geschossigkeit, Baukörpergröße und Dachausbildung,
- das Freihalten der Vorgärten zur Promenade von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie eine einheitliche Einfriedung
- und die Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Material und Farbgebung

Für die Diskussion weist Herr Backes darauf hin, das Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei ein möglichst breites Meinungsspektrum zu den beabsichtigten Zielen zu erfassen und Hinweise zu Festsetzungen zu erhalten, über die im weiteren Verfahren die Politik abzuwägen hat. Daher bittet er um rege und offene Beteiligung für diesen wichtigen Bebauungsplan.

Die Diskussionsthemen:

- Grundsätzliche Position zur zukünftigen Entwicklungsrichtung

Das Meinungsbild ist durch zwei Positionen gekennzeichnet:

Die Mehrheit begrüßt eine bauliche Verdichtung der Promenade für Mehrparteienhäuser und eine kleinere Gruppe sieht die historische Struktur mit den geplanten Festsetzungen gefährdet (Typologie der Promenade nur über Festschreibung kleinerer Gebäude / Ein-bis Zweifamilienhäuser).

Auch hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen wird kontrovers diskutiert. Werden die Festsetzungen teilweise als zu eng bezeichnet (insbesondere Einfriedung, Baukörpergestaltung), gehen Einzelnen die Festsetzungen nicht weit genug, um die Baukultur in der Promenade nachhaltig zu beeinflussen.

Herr Backes und Herr Lang weisen (auch in den nachfolgenden Themen) darauf hin, dass der Bebauungsplan planungsrechtliche Zulässigkeiten durch Festsetzungen nur soweit regeln kann wie dies städtebaulich ableitbar ist. Daher ist in der Begründung sehr genau darauf zu achten, wo Beschränkungen aus einem öffentlichen Interesse gerechtfertigt sind und wo unzulässig in die Eigentumsrechte eingegriffen wird.

Ergänzend wird seitens einer Wortmeldung vermutet, dass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Promenade negativ auswirkt. Herr Backes stellt klar, dass dies mit dem zzt. noch gültigen Bebauungsplan noch wesentlich stärker erfolgen könnte.

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach Erläuterung der planungsrechtlichen Parameter wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl etc. wurden keine weiteren Fragen oder Bedenken hinsichtlich der Ausnutzung und Bebaubarkeit der jeweiligen Grundstücke am Bastei-/Marienwall geäußert.

- Sondersituation Basteiring

Am Basteiring werden im Falle eines konkreten 100-qm-Grundstücks Bedenken gegen die Festsetzung der GRZ von 0.6 und GFZ 0.8 bei einer zwingenden II-Geschossigkeit angemeldet. Damit sei keine Bebauung realisierbar, GRZ und GFZ müssten hochgesetzt werden. Dies wird durch die Stadt geprüft, aber konkret sei die Obergrenze der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet städtebaulich begründet bereits überschritten worden.

Ebenso wird hier bei der Beschreibung der geplanten Festschreibung der Mindest- bzw. maximalen Traufhöhe im Bereich WA 2 die Umsetzbarkeit hinsichtlich einer eindeutigen I- bzw. II-Geschossigkeit bezweifelt. Die Stadt prüft dies.

Die mit 2,0 m festgesetzte rückwärtige Hecke der Basteiringgrundstücke wird begrüßt. Dass die Gestaltungsfestsetzungen der höherwertigen Bebauung des Basteiwall analog am Basteiring gelten soll, wird vereinzelt kritisch angemerkt. Auch die Festsetzung Baugrenze oder Baulinie zum Basteiring muss abschließend geprüft werden.

- Ruhender Verkehr

Das Freihalten der Vorgartenzone wird bei vereinzelt Gegenmeinungen im Grundsatz mehrheitlich mitgetragen, auch wenn dadurch die rückwärtigen Gartenbereiche leiden würden.

Starker Diskussionsbedarf kommt aber zur geplanten Unzulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche auf. Hier wird – wie klassisch bei den Ein- bis Zweifamilienhäusern heute häufig anzutreffen – der Garagenbau im seitlichen Grenzabstand zwischen Gebäude und Nachbargrenze bzw. auch im rückwärtigen Gartenbereich gefordert. Die Stadt argumentiert hier dahingehend, vor allem ungewollte Entwicklungen beim Neubau von Mehrparteienhäusern abwehren zu wollen. Dass Garagenhöfe vermieden werden sollen, wird nachvollzogen; zumindest im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper und als Einzel-/Doppelgarage sollte aber eine Garage seitlich im Grenzabstand erlaubt werden. Die Stadt sichert hier eine Prüfung zu.

- Einfriedung / Gestaltung Vorgartenzone

Sehr breit wurde die überwiegend als zu einseitig und restriktiv empfundene Festsetzung der Einfriedung als 1,20 m hohe Buchenhecke (mit Ausnahme am Basteiring, wo 2,0 m zulässig sind) erörtert. Hier sollen auch andere Einfriedungsalternativen (Mauer, Zaun) neben anderen Heckenarten zulässig gemacht werden. Es gibt ein starkes Bedürfnis, sich vor Einblicken zu schützen („immergrüne Hecke“) und seine Wünsche einer Vorgartengestaltung zu verwirklichen. Herr Backes und Herr Lang machen dazu darauf aufmerksam, dass eine offene Vorgartengestaltung heute als wesentlich prägendes Merkmal fast noch vollständig erhalten ist. Die Buchenhecke ist eine unter mehreren anzutreffenden, aber auch als typisch zu bezeichnende Heckenart.

Auf Nachfrage wird versichert, dass keine Bestandssituation einer Einfriedung oder Vorgartengestaltung aufgegeben werden muss. Daher wird sich zunächst nur an den Neubaugrundstücken das Element der Buchenhecke als wahrnehmbares „Verbindungselement“ einbringen. Im Verlauf der Diskussion wird zumindest mitgetragen, dass im Bereich der Einfriedungen ein grünes Erscheinungsbild überwiegen soll.

Herr Backes und Herr Lang weisen auf Nachfrage darauf hin, dass neben dem linearen Element der Hecke keine Gestaltungsvorschriften für die Vorgartenzone festgesetzt werden – vielmehr gehe es hier darum, durch der Ausschluss von Nebenanlagen wie Terrassen, die ggf. dicht eingegrünt werden oder wie Gartenhäuschen, Müllplätze etc. die Offenheit auch zukünftig zu gewährleisten.

Bewohner weisen darauf hin, dass es sich bei der Vorgartenzone am Bastei-/Marienwall um die attraktive Südseite handle. Auch der Hinweis, dass die Heckenhöhe von 1,20 m bei Eckgrundstücken dazu führt, dass dann auch der Privatgarten einsehbar ist, wird

seitens der Stadt als Anlass genommen, die Hecken-Festsetzung und die Sondersituation der Eckgrundstücke noch einmal zu prüfen.

- Gestaltungsvorgaben Gebäude und Nebenanlagen

Bedenken werden gegen die Festsetzung der beiden Gestaltungsvorgaben rotes Verblendmauerwerk und weißer Putz geäußert, auch wenn dies die beiden prägenden Materialien bzw. Farben in der Promenade sind. Die Stadt sagt zu, auch hier die Zulässigkeit andere Materialien wie Sandstein, Holz, Metall etc. als untergeordnete Strukturen zu prüfen. Dies soll aber nicht in einer beliebigen Material- und Farbenvielfalt münden.

- Baumstandorte

Auf Nachfrage prüft die Stadt die als zu erhalten eingetragenen Baumstandorte in der Promenade.

- Solaranlagen

Auf Anfrage wird erläutert, dass Solaranlagen im Reinen Wohngebiet nur für den Eigengebrauch zulässig sind, nicht aber gewerblich betrieben werden dürfen.

- Lärm

Seitens der Teilnehmer wird das von Herrn Lang angeschnittene Thema Lärmschutzmaßnahmen nicht aufgegriffen.

Die Versammlung wird nach Erörterung aller Fragen um 21:30 Uhr beendet und Herr Backes dankt allen Beteiligten für die rege und sachliche Diskussion.

Für das Protokoll: Ludger Schmitz, FBL 60 - 29.04./ 05.05.2010