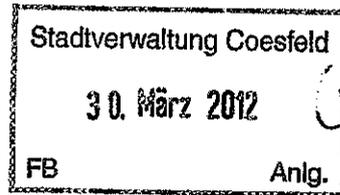


Coesfeld, den 29.03.2012



Stadt Coesfeld  
Der Bürgermeister  
Markt 8  
48653 Coesfeld

**Betrifft:** Antrag auf Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen,

- a) einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet zwischen dem „Schützenwall“, „In den Kämpfen“, „An der Fegetasche“ und der „Loddeallee“ zu fassen;
- b) eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich zu beschließen;
- c) die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Dauer von 12 Monaten auszusetzen;

**Begründung:**

1.

**Beschluss über Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**Veränderungssperre**

1. Die Unterzeichner sind Eigentümer und Bewohner der Grundstücke, die in Coesfelds „Guter Stube“ liegen, und zwar in jenem Bereich, der durch den „Schützenwall“, „In den Kämpfen“, „An der Fegetasche“ und der „Loddeallee“ begrenzt wird. Nach unseren Informationen bemühen sich derzeit Bauträger und sonstige professionelle Immobilienverwerter darum, die Bebauung auf den Grundstücken in diesem Planungsbereich zu intensivieren, insbesondere die Grundstücke mit Häusern zu bebauen, die drei und mehr Geschosse aufweisen.

Nach unserer Kenntnis gibt es insbesondere Bestrebungen, das Grundstück „In den Kämpen 6“ und „In den Kämpen 5“ in einer Form baulich zu nutzen, die die derzeitige Nutzung deutlich übersteigt und zu einer dauerhaften Veränderung der Bebauungssituation im Planungsbereich führen würde. Wir betrachten diese Entwicklung mit Sorge und wenden uns deshalb mit unseren Anträgen an die Stadt Coesfeld, um einer baulichen Entwicklung entgegenzutreten, die unser Wohngebiet negativ verändern würde. Um den Anfängen zu wehren, regen wir mit unserem Antrag die Aufstellung eines Bebauungsplanes an, da er nach unserer Bewertung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in unserem Wohngebiet erforderlich ist.

2. Einige Häuser in anderen Teilen der städtischen Promenade sind nach unserem Eindruck „Bausünden“ und belegen eine bauliche Fehlentwicklung, die möglicherweise eine unvermeidbare Folge des weitgefassten Tatbestandes in § 34 BauGB ist. Solange sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nur nach § 34 BauGB richtet, besteht auch für unser Wohngebiet die Gefahr solcher Fehlentwicklungen. Daher wünschen wir uns, dass die Stadt Coesfeld die Entwicklung nicht dem „Markt“ überlässt, sondern in der Diskussion mit uns als betroffenen Anwohnern und Bürgern einen Bebauungsplan entwickelt, der die verschiedenen Interessen ausgleicht und „Bausünden“ vermeidet.
3. Der Versuch zur intensiveren baulichen Grundstücksnutzung in unserem Wohngebiet wird durch Interessenten betrieben, deren Interesse vermutlich allein auf eine möglichst ertragreiche Verwendung des Grundstückes gerichtet ist. Bisher sind es nur vereinzelte Eigentümer, die ihr Grundstück allein unter diesem Verwertungsgesichtspunkt betrachten. Das Gewinnstreben ist ein legitimes Interesse. Ein reines Erlösdenken führt aber zu einer Nutzung und Gestaltung unseres Wohngebietes, die wir nicht für angemessen und erstrebenswert halten und deswegen ablehnen.
4. Wir artikulieren unsere Sorgen und Wünsche mit diesem Schreiben, um an der positiven Entwicklung unseres Wohngebietes mitzuwirken und um uns als Bürger einzubringen. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Grundstücke im Wert steigen würden, wenn eine wirtschaftliche Nutzung durch professionelle Immobilienverwerter ohne Gestaltungsbegrenzung zulässig wäre. Denn eine gute Grundstückslage mit möglichst intensiver Nutzung macht die Grundstücke für Investoren attraktiv und steigert somit ihren Wert.

Die bestmögliche monetäre Verwertung eines Grundstückes ohne Berücksichtigung ihrer Folgen erscheint uns dennoch ein Schritt in die falsche Richtung, weil er zu einem „Wildwuchs“ führen wird, bei dem wir uns in einigen Jahren vielleicht zu Recht vorhalten lassen müssen, warum wir die bauliche Fehlentwicklung eines Wohngebietes sehenden Auges und ohne Gestaltungskonzept hingenommen haben.

5. Wir stellen deshalb unseren Antrag, um eine ungeordnete bauliche Entwicklung in unserem Wohngebiet zu vermeiden. Nach unserem Eindruck besteht ein akuter Handlungsbedarf. Daher regen wir an, gleichzeitig auch eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Ferner beantragen wir, bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre Baugenehmigungsanträge oder Bauvoranfragen gem. § 15 BauGB für 12 Monate auszusetzen, um zu vermeiden, dass kurzfristig noch bauliche „Fakten“ gesetzt werden, die später als Mahnmal einer Fehlentwicklung anzusehen wären.

## II. Aktuelle Bebauungslage

1. Unser Wohngebiet ist eines der wenigen erhaltenen Einfamilienhausquartiere in Coesfeld, dessen Baubestand noch durch Häuser aus der Vorkriegszeit geprägt ist. Viele Bauten stammen aus den 20er Jahren, ein weiterer Teil aus der unmittelbaren Nachkriegszeit. Diese „Altbebauung“ liefert ein Zeugnis für die bauliche Entwicklung der Stadt Coesfeld vom Beginn der 20er Jahre bis heute. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit durchgrünten Gartenbereichen und Ruhezeiten ist ein prägendes Element für die Wohngebiete im Bereich des „Schützenwalls“ mit den dahinterliegenden Wohngebieten „In den Kämpen“, „An der Fegetasche“, „Lange Stiege“ und „Drachters Weg“.

Die derzeitige Bebauung hat nach unserer Auffassung auch dazu beigetragen, den Bereich des Schützenwalls als „Aushängeschild“ und „Gute Stube“ Coesfelds zu bezeichnen. Dieser „Ensemblecharakter“ unseres Wohngebietes ist historisch gewachsen und ginge verloren, wenn sich nach und nach Baukörper dazwischen schoben, die eine drei- bis viergeschossige Bauweise aufweisen und zum prägenden Element würden. Damit ginge auch ein Stück Stadtgeschichte verloren.

2. Es mag Überlegungen geben, das kurzfristige wirtschaftliche Verwertungsinteresse mit dem Argument zu rechtfertigen, eine bauliche Verdichtung des inneren Stadtgebietes sei erstrebenswert. Nach unserer Auffassung wäre eine solche Überlegung für unser Wohngebiet nicht zielführend. Es würde den ansprechenden Charakter für den Bereich „Schützenwall“ beeinträchtigen oder gar beseitigen, denn die negativen Auswirkungen sind aus folgenden Gründen abzusehen.
3. Der Schützenwall ist vor einigen Jahren baulich grundlegend verschönert worden. Die Umgestaltung des Schützenwalles ist aus unserer Sicht sehr gut gelungen und von uns Anwohnern begrüßt worden. Die Baumaßnahmen wurden u.a. mit dem allseits akzeptierten Ziel geplant, den Pkw-Verkehr vom „Schützenwall“ möglichst fernzuhalten, um das Einladende des Schützenwalles (Promenieren und Entspannen) nicht von „Autoblechen“ überwuchern zu lassen.

Als notwendiges Übel wurde die erhöhte Verkehrsbelastung noch hingenommen, die mit dem Straßenverkehrsamt zwangsläufig verbunden ist. Diese Verkehrssituation wurde aber auch damals schon als „blutende Wunde“ empfunden. Der „Schützenwall“ wurde deshalb mittig durch Poller gesperrt, um den „Pkw-Zufluss“ des Straßenverkehrsamtes abzuwehren.

Außerdem wurde die Fahrbahn zu Recht auf 3,5 m Breite begrenzt, um den alleeartigen Baumbestand zu schützen. Dadurch ist ein Begegnungsverkehr nur möglich, wenn Hauszufahrten als Ausweichfläche genutzt werden.

4. Die fortschreitende und ungeplante Nutzungsintensivierung der Grundstücke in unserem Wohngebiet würde die bewusste und gewollte Beschränkung des Verkehrsaufkommens unterlaufen und zwangsläufig zu einer weiteren Verkehrserhöhung führen. Mit jeder neuen zusätzlichen Wohnung werden weitere Bewohner mit Pkw-Nutzung hinzukommen.

Eine weitere Steigerung des motorisierten Verkehrsaufkommens kollidiert aber mit dem Umstand, dass auf dem „Schützenwall“ dem Fußgänger- und Fahrradverkehr zu Recht der Vorrang einräumt wurde. - Neben dem „Schützenwall“ bildet der Weg „In den Kämpen“ eine weitere Verkehrsführung, die in erster Linie auf die Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer, Kinder und alte Menschen abstellt, um ihnen einen möglichst gefahrungsfreien Weg in die Stadtmitteln frei von Pkw-Verkehr zu eröffnen.

Beide Wege sind zentrale Wegeführungen für Kindergarten- und Schulkinder, aber auch für alte Menschen aus dem Seniorenheim „Am Alten Freibad“, die diese Wege nur gefahrlos und angstfrei nutzen können, wenn der motorisierte Verkehr in diesen Bereichen auf ein Minimum beschränkt bleibt.

Die Bewohner am Ende des Schützenwalles im Bereich der Loddeallee können aus eigenem Erleben „ein Lied davon singen“, welche Verkehrsströme aus verschiedenen Richtungen dort zusammenfließen. Jede weitere Verkehrserhöhung und damit Belastung widerspricht dem Ziel der Verkehrsberuhigung, die mit dem Umbau des Schützenwalles beabsichtigt war.

Die Eigenschaft der Promenade als Bereich mit viel Grün, Ruhe und möglichst wenig motorisiertem Verkehr lässt sich nur erhalten, wenn verhindert wird, dass sich immer weitere „Motorisierungsquellen“ durch eine übersteigerte Wohnbebauung bilden. Der Bereich des Schützenwalles sollte deshalb nach unserem Verständnis als innerstädtischer und geräuscharmer Erholungs- und Ruhebereich genutzt und erhalten, aber nicht noch mehr verdichtet werden.

5. Vor diesem Hintergrund sollte ein künftiger Bebauungsplan Eckdaten für eine Bebauung enthalten, die dem historisch gewachsenen Wohngebiet als Einfamilienhausquartier entspricht und es nicht negativ verändert. Wir regen deshalb an, in einen Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu den folgenden Bereichen aufzunehmen.

### III.

#### Festsetzungen in einem künftigen Bebauungsplan

1. Im Bebauungsplan sollte die Höhenentwicklung der Baukörper so geregelt werden, dass die gewachsene Struktur festgeschrieben wird, die durch ein und zwei geschossige Gebäude geprägt ist (maximal zwei Vollgeschosse nach § 2 Abs. 5 BauO NRW).
2. Außerdem sollte die Errichtung von Staffelgeschossen, die nach § 2 Abs. 5 Bauordnung NRW keine Vollgeschosse sind, oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen werden, damit keine optische Dreigeschossigkeit entsteht. Ein Baukörper, wie er auf dem Grundstück Daruper Strasse / Ecke Südwall kürzlich errichtet wurde, würde sich in unserem Wohngebiet nicht sinnvoll einfügen.
3. Eine weitere Festsetzung, die im Bebauungsplan die Höhenentwicklung nachhaltig steuern könnte, wäre die Festlegung der Gebäudehöhe, die sich ebenfalls an der vorhandenen ein und zweigeschossigen Bebauung orientiert sollte. Die Höhe sollte auf eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 0-30° festgesetzt werden.
4. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück sollte auf maximal zwei Einheiten in Einzelhäusern, in Doppelhäusern zwei Einheiten je Doppelhaushälfte beschränkt werden. Eine derartige Festsetzung würde die historisch gewachsene städtebauliche Struktur bewahren und würde ein harmonisches Einfügen neuer Baukörper ermöglichen. Dadurch würde auch noch ein ausreichender Spielraum für Erweiterungen der vorhandenen Baukörper gewährleistet.
5. Um das Bauvolumen zu steuern und dem Bestand anzupassen, sollten die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufelder festgelegt werden. Außerdem sollten Art und Maß der baulichen Nutzung mit GFZ 0,4 - 0,5 und GRZ 0,2 - 0,3 festgesetzt werden. Die Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sollten auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden (§ 20 Abs. 3 BauNVO 1990).

6. Der ruhende Verkehr sollte restriktiv behandelt werden. Hier sollten die Parkmöglichkeiten im wesentlichen auf die Flächen vor den Gebäuden eingeschränkt werden.
7. Unser Wohngebiet sollte im Bebauungsplan als ein WR-Gebiet festgesetzt werden, damit der Wohncharakter im Vordergrund steht und nicht durch störende gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wird. Dadurch könnte der Gebietscharakter als Teil eines geräuscharmen Erholungsraums zwischen Umflut und Coesfelder Berg bewahrt werden.

#### IV.

#### Anträge zur weiteren Abwicklung

Wir bitten Sie, gegenüber dem Erstunterzeichner den Eingang des Schreibens zu bestätigen. Untereinander haben wir durch ein Netzwerk sichergestellt, dass jeder über Ihre Antwort unterrichtet würde.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns aus Ihrer Sicht die weitere Behandlung unserer Anträge erläutern und angeben könnten, in welchem zeitlichen Rahmen mit einer Entscheidung über unsere Anträge zu rechnen ist.

Wir haben eine Kopie dieses Schreibens auch an die im Stadtrat vertretenen Fraktionen übersandt.

Wir wissen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes viele unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen oder zumindest miteinander abzuwägen sind. Wir verbinden dieses Schreiben jedoch mit der Hoffnung, dass die notwendige Interessenabwägung nicht über unsere Köpfe als Bewohner und Anlieger hinweg vorgenommen wird. Denn letztendlich wird auch dieses Wohngebiet von den Menschen getragen, die hier wohnen und denen die Entwicklung ihres Wohnumfeldes am Herzen liegt und nicht gleichgültig ist.

Mit freundlichen Grüßen