

Protokoll

(Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB)

Projekt: Bebauungsplan Nr. 121/2 Coesfelder Promenade „Schützenwall“
Thema: Vorstellung des B- Plan Aufstellungsverfahrens und der aktuellen Planung
Ort: Pädagogisches Zentrum
Datum: 05.02.2014, 18.00 bis 20:00Uhr

Teilnehmer: Hr. Backes Stadt Coesfeld
 Hr. Lang Büro Wolters und Partner
 Fr. Vahlmann Stadt Coesfeld
 21 Bürger (siehe anliegende Teilnehmerliste)

Zur Einführung erläutert Herr Backes den Anlass zur 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 und weist darauf hin, dass die Festlegungen auch aus den vorrausgegangenen Erfahrungen zum Bebauungsplan Basteiwall resultieren.

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. Anhand eines geschichtlichen Rückblicks wird deutlich, dass an der Promenade noch heute die historische Struktur der Wallanlage der Citadelle ablesbar ist. Bereits Anfang des 19 Jahrhunderts wurden die Linden und die Gestaltung der Vorgärten als stadtbildprägende Elemente festgelegt. Herr Lang weist darauf hin, dass bereits Untersuchungen mit der Frage den ganzen Bereich der Promenade als Denkmalbereich zu sichern erfolgt sind. Dieser Bereich ist jedoch vom LWL als nicht ausreichend denkmalwürdig eingestuft worden. Weitere Untersuchungen zu Einzeldenkmälern und einem Denkmalbereich für Teilflächen des Planungsgebietes werden zurzeit durchgeführt.

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 durch fehlende Bebauungspläne und durch die zzt. rechtskräftigen Bebauungspläne mit geringen Festsetzungen ermöglicht wurde. Der Bereich des Schützenrings war bisher ungeplanter Innenbereich. Genehmigungen wurden aufgrund des § 34 BauGB erteilt. Dieses Regulativ hat sich aufgrund der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur als nicht ausreichend dargestellt.

Daran anschließend erklärt Herr Lang anhand des Planentwurfes ausführlich die geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Diese wurde aus der Gestaltungssatzung für die Innenstadt, speziell für die Belange des Bereichs Schützenwall/Schützenring entwickelt. Er macht dabei deutlich, welche baulich

gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten der neue Bebauungsplan zukünftig für jedes Grundstück zulässt und welche nicht gewünschten Entwicklungen durch die Festsetzungen vermieden werden können.

Wesentliche Regelungen betreffen folgende Festsetzungen:

- einzelne Baufeldern je Parzelle zur Sicherung der Parzellenstruktur,
- maximalen Baukörperlänge von 16 Metern,
- Vorgaben zur Geschossigkeit,
- die Baukörperhöhe und – Größe,
- die Dachausbildung,
- das Freihalten der Vorgärten zur Promenade von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie eine einheitliche Einfriedung,
- die Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Material und Farbgebung.

(Die bestehende Bebauung und die Nutzungen haben Bestandsschutz.)

Für die Diskussion weist Herr Backes darauf hin, dass 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:

1. Festsetzung der GRZ

Für den Bereich „An der Fegetasche“ werden Bedenken gegen die Festsetzung der GRZ von 0,3 geäußert und angeregt diese auf 0,4 zu erhöhen, um im Fall kleinerer Grundstücke die mit ihrer vorhandenen Bebauung bereits eine GRZ von 0,3 erreicht haben oder bereits im Bestand überschreiten, eine geringfügige bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Diese könne im Alter aufgrund von gesundheitlichen Einschränkungen nötig werden. Die Beschränkung der Bebaubarkeit, sei bei diesen Grundstücken durch die Ausweisung von Baufenstern ausreichend gegeben.

Herr Lang konnte diesen Einwand nachvollziehen und prüft die Umsetzung.

2. Anzahl der Wohneinheiten

Zu der Frage nach der Anzahl der Wohneinheiten für das Bauvorhaben des unbebaute Grundstücks „An der Fegetasche“ erläutert Herr Lang, dass hier eine Baugenehmigung vor Aufstellung des Planes vorlag und diese mit 4 Wohneinheiten genehmigt ist. Im Rahmen der bestehenden Genehmigung sind auch Änderungen noch abgedeckt, soweit sie als Nachtrag genehmigt werden können. Mit Rechtskraft des Planes und somit für zukünftige Bauvorhaben sind max. 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

3. Wasserläufe Fegetasche und Umflut

Auf die Frage nach dem Verlauf der Überschwemmungslinien als Grenze für die Tabuzonen baulicher Anlagen, stellt Herr Lang diese anhand des Planes dar und weist darauf hin, dass diese Beschränkung aus dem Wasserrecht resultiert.

Die Bedenken zur Entwicklung der Wasserläufe mit ggfls. steigendem Wasserspiegel und ggfls. steigenden Grundwasserspiegel durch die Änderungen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Berkel und den Veränderungen aufgrund der Wasserrahmenrichtlinie werden im Rahmen der Planungen für die Berkel geprüft.

4. Dachform und Dachneigung

Bedenken zu der Festsetzung der Dachneigung mit 55° werden geäußert. Es wird befürchtet, dass die Dachneigung zu steil angesetzt ist und somit die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung mit zweiten und dritten Nutzungsebenen mit Gauben gegeben ist, was vermieden werden sollte.

Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft.

5. Anordnung der Garagen

Für den Bereich „In den Kämpfen / Fegetasche“ wird die Frage formuliert, ob eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung von Garagen möglich ist.

Herr Backes weist darauf hin, dass vor einer Garage ein Auto parken können sollte, um die Verkehrsfläche beim Einfahren in die Garage freizuhalten. In diesem Fall ist ein Abstand von 5 Metern erforderlich und somit sind 3 Meter zu wenig. Auch Herr Lang hält dieses Maß für angemessen.

6. Ruhender Verkehr

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

Herr Backes erläutert, dass der Nachteil die Stellplätze in den hinteren Bereich der Grundstücke zu verlegen und dadurch die Wohnruhe zu beeinträchtigen hingenommen wird, um das Ziel der autofreien Vorzonen angrenzend an den öffentlichen Raum zu erreichen.

Es wird angeregt, die Festsetzung dahingehend zu überprüfen, ob die Beschränkung auf eine geringe Anzahl an Parkplätzen im Vorgartenbereich möglich ist.

Herr Lang erläutert, dass dies solange die Grundstücke mit einer Einfamilienhaus Bebauung genutzt werden unproblematisch ist, aber bei Mehrfamilienhäusern eine klärende Regel erforderlich ist. Die Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

7. Einfriedungen

Anlieger des Schützenrings regen an die Einfriedungen im Bereich des WA 5 nicht auf 1,20m zu beschränken, da die Hainbuchenhecke der Neubauten am Schützenring bereits jetzt diese Höhe überschreitet und die Einsichtnahme in das Grundstück durch eine hohe Hecke vermieden werden soll. Er bittet um eine Höhenbegrenzung auf max. 1,80 Metern.

Die Bedenken werden für den Bereich der Neubauten nachvollzogen und im Verfahren geprüft.

7. Gestaltung / Dachfarbe

Auf die Frage, warum die Dachfarbe mit rot bis braun festgelegt wird, obwohl am Burgwall vornehmlich schwarze Dächer vorhanden sind, erklärt Herr Lang, dass dies in Anlehnung an die Denkmäler, eine Zielvorgabe für die gewünschte Entwicklung der Dachlandschaft im Bereich der Promenade darstellt. Der Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung wird von der Festsetzung nicht berührt.

Auf die Anregung für den Bereich „An der Fegetasche“ auch die Dachfarbe anthrazit zuzulassen unterstreicht Herr Backes noch einmal, dass sich die Dachlandschaft in Richtung rot entwickeln soll und nicht in Richtung schwarz-rot-bunt.

Die Festsetzung der Dachfarbe in dem Bereich „An der Fegetasche“ wird im weiteren Verfahren überdacht.

8. Ablauf des Verfahrens

Auf die Frage zum Ablauf des Verfahrens erläutern Herr Backes und Herr Lang, dass die Bürger aufgefordert sind, sich in Ruhe mit der Planung, die im Internetauftritt der Stadt Coesfeld einzusehen ist, zu beschäftigen. Fragen und Anregungen können schriftlich oder mündlich im Fachbereich an Frau Vahlmann gestellt werden. Die Anregungen werden bis zum 07.03.2014 gesammelt und dann dem Rat zur Abwägung vorgelegt. In einem zweiten Schritt wird der Entwurf öffentlich im Bürgerbüro für die Dauer von vier Wochen ausgelegt. In dieser Zeit können nochmals schriftlich Anregungen und Bedenken vorgebracht werden, die dann zum Satzungsbeschluss, der voraussichtlich nach den Sommerferien erfolgt, abgewogen werden. Mit der Bekanntmachung wird der Plan rechtskräftig.

Die Versammlung wird nach Erörterung aller Fragen um 20:00 Uhr beendet und Herr Backes dankt allen Beteiligten für die rege und sachliche Diskussion.

Aufgestellt am 06.02.2014, Monika Vahlmann, FB 60