

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
29.08.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.09.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.09.2014	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade - Schützenwall / Burgwall / Schützenring"**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung**
- **Beschluss zu den eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag 1**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade – Schützenwall/Burgwall/Schützenring" aufzustellen.

Das ca. 7,4 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Burgwall und den Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße,
- im Westen durch die Berkel und den Schützenring,
- im Süden durch die Münsterstraße sowie
- im Westen durch die Fegetasche sowie die rückwärtige Grenze der an der Promenade gelegenen Grundstücke.

Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

### **Beschlussvorschlag 2**

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 5.02.2014 wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung der noch offenen Punkte sind die Unterlagen soweit erforderlich überarbeitet worden. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Belange sind in die vorläufige Abwägung eingeflossen.

Die öffentliche Auslegung ist mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin (Anlage 2) und die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade – Schützenwall / Burgwall / Schützenring" beziehen (Anlage 3-4), sind als Anlagen beigefügt

## **Beschlussvorschläge für die vorläufige Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:**

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, die Anregungen der Familie [REDACTED] mit Ausnahme der Anregung zur Firsthöhe zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, die Anregungen der Familie [REDACTED] mit Ausnahme der Anregung zur Zulässigkeit von Balkonen und Treppenanlagen sowie der Anregung zur Firsthöhe zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 4 beigefügt.

## **Beschlussvorschläge für die vorläufige Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, die Anregung der Bezirksregierung Münster zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen, die Anregung der Unitymedia GmbH zu berücksichtigen und den Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 6 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld, (Stellungnahme Herr Gilbeau) zu berücksichtigen und den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 7 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 8:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 8 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 9:**

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 9 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 10:**

Es wird beschlossen, die Anregung des Fachbereichs 70 der Stadt Coesfeld mit Ausnahme der Anregung zur Festsetzung der Bäume in Vegetationsflächen zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 10 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 11:**

Es wird beschlossen, die Anregungen des Abwasserwerks der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen und den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 11 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 12:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der St. Antonius Schützenbrüderschaft zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 12 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 13:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade – Schützenwall/Burgwall/Schützenring" sowie der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 14:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## **Sachverhalt zu 1**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 121/2 „Coesfelder Promenade“ für den Abschnitt Schützenwall /Südwall beschlossen, um die Entwicklung der Coesfelder Promenade städtebaulich verträglich zu steuern.

Aufgrund der Größe des Plans wurde der Plan zeichnerisch bereits zur frühzeitigen Beteiligung in zwei Abschnitte, Bereich „Schützenwall / Schützenring“ und Bereich „Südwall / Südring“ geteilt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind zahlreiche unterschiedliche Stellungnahmen, die jeweils nur bestimmte Bereiche des Planes betreffen, eingegangen.

Da für den Bereich „Schützenwall / Schützenring“ im Gebiet „In den Kämpen“ eine Veränderungssperre erlassen wurde, die im Mai 2015 ausläuft, besteht für diesen Bereich ein Zeitdruck, damit der Plan bis dahin Rechtskraft erlangen kann.

Die Stellungnahmen für den Bereich „Südring / Südwall“ erfordern voraussichtlich einen höheren Zeitaufwand zur Lösung der Problemstellungen.

Daher wird der Entwurf des Plans Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ in zwei Pläne und im Weiteren eigenständige Verfahren geteilt werden.

1. Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade - Schützenwall/Burgwall/Schützenring"
2. Bebauungsplan Nr. 121/2.2 "Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“

Je ein neuer Aufstellungsbeschluss ist für die neuen Pläne aufzustellen.

Auf die bereits durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 121/2, kann im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 121/2.1 zurückgegriffen werden. (§ 3 Abs.1 Satz 3 Nr.2 BauGB)

## **Sachverhalt zu 2:**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden verschiedene Fragestellungen und Anregungen gegeben. Die meisten Fragen konnten hier direkt beantwortet werden.

Die Pläne und Texte sowie die separat aufzustellende Gestaltungssatzung, die nachrichtlich im Entwurf des Planes übernommen wurde, enthalten die Ergebnisse der im Nachgang erfolgten Abstimmung zu den verschiedenen Punkten. Die Punkte, die nicht direkt in der Sitzung beantwortet wurden (s. Protokoll, Anlage 2), sind hier im Weiteren behandelt.

Der Anregung, die Grundflächenzahl im Bereich „An der Fegetasche“ von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, wird gefolgt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Grundflächenzahl im Bereich In den Kämpen entsprechend dem derzeitigen Ausnutzungsgrad festgesetzt, um eine weitere Verdichtung der Bauflächen zu vermeiden. Im Interesse der Anwohner wird der Anregung gefolgt, um auch auf den Grundstücken geringerer Größe einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen werden die Bebauungsmöglichkeiten weiterhin ausreichend gesteuert und negative städtebauliche Auswirkungen weiterhin vermieden.

Die Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung, die sich auf die parallel zum Bebauungsplan aufgestellte Gestaltungssatzung beziehen, werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Nutzung von Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachraumes) wurden in der Gestaltungssatzung Dachgauben ausgeschlossen, sodass die Nutzung des Spitzbodens nur sehr begrenzt möglich ist und nicht durch zusätzliche Dachaufbauten ausgeweitet werden kann.

Der Anregung, entlang der Promenade eine geringe Anzahl von Stellplätzen zuzulassen, wird nicht gefolgt. Zunächst ist festzustellen, dass die heute vorhandenen Stellplätze Bestandsschutz genießen, so dass bereits eine erhebliche Beeinträchtigung der Vorgartenzonen durch Stellplätze gegeben ist. Sofern entlang der Promenade Einfamilienhäuser errichtet werden, ist eine Anlage von Stellplätzen funktional nicht zwingend erforderlich, da diese künftig auch in den seitlichen Randbereichen außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig sind. Für Mehrfamilienhäuser besteht jedoch i.d.R. ein erheblicher Parkdruck, der zum Schutz des Erscheinungsbildes der Promenade nur im rückwärtigen Bereich vorgesehen werden soll. Um langfristig eine Aufwertung der Promenade zu erreichen, sollen Stellplätze in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen weiterhin unzulässig bleiben.

Der Anregung, die Einfriedung der zur Umflut orientierten Gartengrundstücke der Bebauung am Schützenring entsprechend dem Bestand mit max. 1,80 m zu begrenzen, wird gefolgt.

Der Anregung, die zulässige Dachfarbe auf anthrazit zu erweitern, wird nicht gefolgt. Langfristiges Ziel der Stadt Coesfeld ist es entsprechend der Gestaltungssatzung Innenstadt für die Bebauung im engeren Innenstadtbereich eine einheitlich rote Dachfarbe zu erreichen. Daher soll diese auch in der vorliegenden Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan festgelegt werden.

## **Sachverhalte zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:**

### **Sachverhalt zu 3:**

Der Anregung der Familie [REDACTED] (Anlage 3), die überbaubaren Flächen für die Grundstücke südlich der Straße In den Kämpen auf 17 m festzusetzen, wurde aus Gründen der Gleichbehandlung der verschiedenen Grundstücksflächen gefolgt, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in diesem Bereich zu erhöhen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Tiefe der überbaubaren Flächen in diesem Bereich mit 16 m

festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken oder sonstigen negativen städtebaulichen Auswirkungen werden durch diese geringfügige Ausweitung der überbaubaren Flächen nicht ausgelöst.

Der Anregung, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, wird gefolgt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Grundflächenzahl im Bereich In den Kämpen entsprechend dem derzeitigen Ausnutzungsgrad festgesetzt, um eine weitere Verdichtung der Bauflächen zu vermeiden. Im Interesse der Anwohner wird der Anregung gefolgt, um auch auf den Grundstücken geringerer Größe einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen werden die Bebauungsmöglichkeiten weiterhin ausreichend gesteuert und negative städtebauliche Auswirkungen weiterhin vermieden.

Der Anregung, die Baukörperhöhe im Bereich In den Kämpen / An der Fegetasche auf 92,50 m ü. NHN zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Die festgesetzten Baukörperhöhen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Daher wurde die Baukörperhöhe mit 93,50 m festgesetzt. Eine einengende Festsetzung, die vorhandene bauliche Anlagen unzulässig würden, würde demgegenüber im Hinblick auf die städtebauliche Situation unangemessen in die Rechte der betroffenen Eigentümer eingreifen. Durch die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Flächen sowie zur Zahl der Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass es in diesem Bereich zu einer deutlichen Verdichtung der Bebauung kommt. Vielmehr sichert der Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich ab, die derzeit auch auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären.

Der Anregung in der Begründung darzulegen, dass die Festsetzung der hinteren Baugrenze sowie die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch aufgrund des Nachbarschutzes getroffen wurden, wird gefolgt. Hiermit wird die tatsächliche Intention des Bebauungsplanes noch einmal zusätzlich betont.

#### **Sachverhalt zu 4:**

Der Anregung der Familie [REDACTED] (Anlage 4), die Festsetzung bzgl. der Balkone auch auf Treppenanlagen auszudehnen, wird nicht gefolgt. Die Anregung, betrifft die Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird. Hier sind entsprechend den Vorgaben der Coesfelder Gestaltungssatzung für die Innenstadt Balkone, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, ausgeschlossen. Eine Notwendigkeit Treppenanlagen zum öffentlichen Straßenraum hin auszuschließen, ist aus städtebaulicher Sicht nicht gegeben, da diese als Gliederungselement in der Fassade nicht grundsätzlichen Problemen führen.

Der Anregung, Balkone und Treppenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auszuschließen, wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile ist gem. § 23 (3) Satz 2 auf „geringfügige“ Überschreitungen begrenzt. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht, das in der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde steht. Eine Einschränkung dieser Regelung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes setzt jedoch städtebauliche Gründe voraus, die dies rechtfertigen. Gerade diese städtebauliche Erforderlichkeit ist in der gegebenen Situation nicht erkennbar. Die überbaubaren Flächen sind weitestgehend grundstücksbezogen festgesetzt, d.h. sie halten einen Abstand zu den Nachbargrenzen, und ermöglichen eine Bebauung, die sich an dem vorhandenen Bestand orientiert.

Eine besondere bauliche Dichte der Bebauung, die einen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Flächen im Sinne der Anregung rechtfertigen und erfordern würde, ist in der gegebenen Situation nicht erkennbar. Bodenrechtliche Spannungen sind in diesem Zusammenhang schon von daher nicht zu befürchten, als die Überschreitung lediglich in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Auch ist der Vertrauensschutz der Anwohner von diesen Regelungen nicht betroffen, da nach den bisher geltenden Regelungen des § 34 BauGB eine derartige Regelung nicht bestand.

Der Anregung, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, wird gefolgt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Grundflächenzahl im Bereich In den Kämpen entsprechend dem derzeitigen Ausnutzungsgrad festgesetzt, um eine weitere Verdichtung der Bauflächen zu vermeiden. Im Interesse der Anwohner wird der Anregung gefolgt, um auch auf den Grundstücken geringerer Größe einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen werden die Bebauungsmöglichkeiten weiterhin ausreichend gesteuert und negative städtebauliche Auswirkungen weiterhin vermieden.

Der Anregung, die Baukörperhöhe im Bereich In den Kämpen/ An der Fegetasche auf 92,50 m ü. NHN zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Die festgesetzten Baukörperhöhen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Daher wurde die Baukörperhöhe mit 93,50 m festgesetzt. Eine einengende Festsetzung, die vorhandene bauliche Anlagen unzulässig machen würde, würde demgegenüber im Hinblick auf die städtebauliche Situation unangemessen in die Rechte der betroffenen Eigentümer eingreifen. Durch die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Flächen sowie zur Zahl der Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass es in diesem Bereich zu einer deutlichen Verdichtung der Bebauung kommt. Vielmehr sichert der Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich ab, die derzeit auch auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären. Durch die festgesetzten First- und Traufhöhe in Verbindung mit der in der Gestaltungssatzung festgesetzten Dachform ist das Staffelgeschoss in der dargestellten Form ausgeschlossen.

Der Anregung in der Begründung darzulegen, dass die Festsetzung der hinteren Baugrenze sowie die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch aufgrund des Nachbarschutzes getroffen wurde, wird gefolgt. Hiermit wird die tatsächliche Intention des Bebauungsplanes noch einmal zusätzlich betont wird.

Der Anregung, die Veränderungssperre zu verlängern wurde gefolgt. Sie endet im Mai 2015.

## **Sachverhalte zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

### **Sachverhalt zu 5:**

Der Hinweis auf die Ziele des zum Zeitpunkt der Stellungnahme in Aufstellung befindlichen Regionalplans Münsterland, wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde der Regionalplan rechtskräftig, so dass die Ziele des Regionalplans gem. § 1 Abs.4 BauGB im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung verbindlich zu beachten sind.

Die Anregung der Bezirksregierung Münster, konkrete verbindliche Festsetzungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten ist somit ein verbindlich zu beachtendes Ziel der Raumordnung, das nicht mehr der planerischen Abwägung unterliegt.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Schutz des Grundwassers (Ziel 28.1 des Regionalplans) insofern Rechnung, als durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen keine grundsätzlich das Grundwasser gefährdenden Nutzungen angesiedelt werden. Zudem befindet sich das Plangebiet in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die dort geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen sind unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten. Produzierende Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen könnte, sind hier schon aufgrund der festgesetzten und bestehenden Nutzungen unzulässig.

Im Bezug auf die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist zunächst darauf hinzuweisen, dass von der vorliegenden Planung Flächen betroffen sind, die seit dem 2. Weltkrieg und in Teilen sogar seit Jahrhunderten baulich genutzt sind. Dementsprechend werden die Flächen über das genehmigte Kanalisationsnetz entwässert.

Grundsätzliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die künftige Siedlungsentwicklung im Bereich der Promenade, insbesondere unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung dieses Stadtraums, verträglich zu steuern.

Eine bauliche Verdichtung über das ohnehin nach § 34 Baugesetzbuch derzeit zulässige Maß ist daher nicht vorgesehen. Dies dokumentiert sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Kombination mit den eng umgrenzten überbaubaren Flächen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen werden die heutigen Gartenzonen von einer intensiven Bebauung freigehalten. Die bestehenden Freiflächen im Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Eine Einschränkung der Grundwasserneubildung wird daher durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Grundlage für die Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser bildet der § 51 a Landeswassergesetz (LWG). Von einer Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers kann jedoch ausdrücklich abgesehen werden, wenn Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist (§ 51 a (3) LWG).

Trifft eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtende Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, setzt dies eine intensive Prüfung der Vollzugsfähigkeit einer solchen Festsetzung im Vorhinein voraus. Vor dem Hintergrund, dass es sich im vorliegenden Fall um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist in der gegebenen städtebaulichen Struktur eine Veränderung der Grundstücksentwässerung im Nachhinein – wenn überhaupt – nur mit erheblichen technischen Aufwand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mit der Planung ohnehin keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verbunden ist, wäre eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan unverhältnismäßig, zumal dem Ziel des Regionalplans, wie oben dargestellt, bereits durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genüge getan wird.

Unabhängig davon wird in den Bebauungsplan neben dem Hinweis auf die bestehende Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld die Empfehlung aufgenommen, dass bei einer Neuversiegelung von Flächen über das bestehende Maß hinaus eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgen sollte.

### **Sachverhalt zu 6:**

Der Hinweis, dass die Unitymedia NRW GmbH grundsätzlich daran interessiert ist, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, die Unitymedia NRW GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen, wird gefolgt.

### **Sachverhalt zu 7:**

Die Anregung des Kreises Coesfeld, im Bereich des festgesetzten Mischgebietes auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge zu verzichten, wird gefolgt.

Im Bereich des überwiegend durch Wohnbebauung geprägten nördlichen Teils des Schützenwalls sowie des Burgwalls wurde die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge entlang des Walls getroffen, um hier die vorhandene Parzellenstruktur zu sichern. Im Bereich des Mischgebietes am südlichen Schützenwall (MI 1 und MI 2) wird von dieser Festsetzung Abstand genommen, da sich in diesem Bereich aus der vorhandenen Bebauungs- und Parzellenstruktur keine derartige (historische) Vorprägung ableiten lässt, die es zu sichern gilt und daher eine entsprechende Festsetzung rechtfertigen würde.

Der Anregung, den Ausschluss von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht auf das Grundstück des Kreishauses zu beziehen, wird gefolgt. Die entsprechende Festsetzung zielte auch bisher auf die Nutzung der privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet, um insbesondere eine angemessene attraktive Gestaltung der Vorzonen zur Promenade sicherzustellen. Klarstellend wird die textliche Festsetzung dahingehend

konkretisiert, dass sich diese Regelung nur auf die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete bezieht.

### **Sachverhalt zu 8:**

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld, dass das Plangebiet teilweise im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld und vollständig innerhalb eines Wassergewinnungsgebietes liegt und eine schädliche Beeinflussung des Grundwassers daher auszuschließen ist, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass eine Erdwärmenutzung über Erdsonden sowie im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermische Anlagen, bei denen eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, nicht zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **Sachverhalt zu 9:**

Der Hinweis der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld bzgl. der allgemeinen Anforderungen an den Lärmschutz wird zur Kenntnis genommen. Diesen wurde durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die durch Verkehrslärmimmissionen belasteten Grundstücke Rechnung getragen.

Der Hinweis, der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld auf die erforderlichen Angaben zur Löschwasserversorgung, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Demnach können die im Plangebiet liegenden Flussläufe der Umflut und der Fegetasche die Löschwasserversorgung nicht gewährleisten, da der Wasserstand nicht gesichert ist und keine entsprechende Entnahmeeinrichtungen zur Verfügung stehen.

Aufgrund des Konzessionsvertrages der Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken aus dem Jahre 1997 (gültig bis 2017) kann zur Sicherstellung der Grundversorgung im Plangebiet, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden, das die erforderlichen Mengen (48 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden) gewährleistet.

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass seitens der Abteilung Straßenbau des Kreises Coesfeld keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu 10:**

Der Hinweis des Fachbereichs 70 der Stadt Coesfeld, dass hinsichtlich der Straßenquerschnitte zu gewährleisten ist, dass sämtliche Privatgrundstücke sowie die öffentlich und gewerbliche genutzten Grundstücke durch Rettungs- und Müllfahrzeuge anfahrbar sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche. Damit wird die Anfahrbarkeit der Grundstücke entsprechend der heutigen Situation gesichert.

Der Anregung, geplante Baumstandorte so zu wählen, dass an Kreuzungsstellen des ruhenden mit dem fließenden Verkehr ausreichende Sichtdreiecke frei bleiben, wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden weder im öffentlichen Straßenraum noch auf privaten Grundstücksflächen neue Baumstandorte festgelegt. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die planungsrechtliche Sicherung des prägenden Baumbestands entlang der Promenade.

Die Anregung, die Alleebäume innerhalb von Vegetationsflächen anzuordnen, wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche werden die Wegeparzellen der Promenade entsprechend ihrer Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die innerhalb dieser Parzelle gelegenen Baumstandorte werden als „zu erhalten“

gesichert. Eine weitergehende Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Sicherung der Baumstandorte nicht erforderlich. Von daher wird dieser Anregung im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht gefolgt.

Der Hinweis auf die Darstellung der Bäume in der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Die Plandarstellung wurde entsprechend korrigiert.

Die Anregung, den Schutz der Bäume im Bebauungsplan besonders zu verankern, wurde mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **Sachverhalt zu 11:**

Der Hinweis, des Abwasserwerks der Stadt Coesfeld auf die im Zuge der geplanten wasserbaulichen Umgestaltungen der Fegetasche und der Umflut ggf. bauliche Anlagen im Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, bauliche Anlagen, die in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden, innerhalb dieser Bereiche zuzulassen, wird gefolgt, um den Bebauungsplan im Hinblick auf die Umgestaltung von Umflut und Fegetasche flexibel zu gestalten. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst (Festsetzung 7.2).

Der Hinweis auf die Betroffenheit einzelner Grundstücke im Rahmen extremer Hochwasserereignisse wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beschränkt sich jedoch auf die nachrichtliche Übernahme der gesetzlich festgelegten Grenzen des Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Ein grundsätzlicher Hinweis auf die Betroffenheit von Grundstücken durch extreme Hochwassersituationen wird in die Begründung aufgenommen.

### **Sachverhalt zu 12:**

Die Hinweise der St. Antonius Schützenbrüderschaft zu den im Bereich der Schützenwiese stattfindenden regelmäßigen Veranstaltungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung der betroffenen Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem Zusatz „Schützenwiese“ wird diese Nutzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung dieser Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

### **Anlagen:**

- 1- 2014.08.29 Übersichtsplan 1212.1
- 2- 2014 02 06 Besprechungsprotokoll frühzeitige Bürgerbeteiligung "Schützenwall"
- 3- 2014.02.11 Stellungnahme Anlieger 1 geschwärzt
- 4- 2014.02.14 Stellungnahme Anlieger 2 geschwärzt
- 5- 2014.03.28 Stellungnahme Bezirksregierung Münster
- 6- 2014.02.18 Stellungnahme unity Media -BP 121-2
- 7- 2014.03.04 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Hr. Gilbeau
- 8- 2014.03.07 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld
- 9- 2014.03.11 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Frau Stöhler
- 10- 2014.03.11 Stellungnahme Fachbereich 70 Stadt Coesfeld
- 11- 2014.03.11 Stellungnahme Abwasserwerk Coesfeld
- 12- 2014.02.28 Stellungnahme St Antoniusbruderschaft
- 13- 2014.07.03 Rücknahme der Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld
- 14- 2014.08.27 Entwurf des Bebauungsplanes BP 121.2.1

- 15- 2014.08.27 Entwurf Begründung BP 121.2.1
- 16- 2014.08.27 Entwurf Textliche Festsetzungen BP121.2.1
- 17- 2013.08.11 Schalltechnisches Gutachten 3900-01gesamt
- 18- 2014.07.03 Stadtwerke Coe (Aquanta) zum Regionalplan Münsterland