

Termin: 04.12.2018, 15.30-16.45 Uhr

Teilnehmer:

Anlieger des Kapellenwegs – [REDACTED]
Stadt Coesfeld (FB60) – Herr Ludorf, Frau Bomkamp

Anlass:

Offenlage des VBP (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“; Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bat [REDACTED] um einen persönlichen Termin, um über den Bebauungsplanentwurf zu sprechen und Anmerkungen hinsichtlich dieser anzubringen. Zu dem Termin nahmen außerdem die Anlieger [REDACTED] teil.

Dem Gespräch zugrunde liegende Unterlagen:

- Bebauungsplanentwurf zum VBP Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“ (Stand: 20.09.2018)
- Begründung zum Bebauungsplan (Stand: September 2018)

Die Anlieger stellten klar, dass sie nicht beabsichtigen sich generell gegen das geplante Vorhaben zu stellen. Die Planung solle sich aber städtebaulich angemessen in die bestehende Umgebung einfügen.

Deshalb bringen die Anlieger zu folgenden Punkten Anregungen und Bedenken hervor:

1) Maß der baulichen Nutzung:

Baukörperhöhe: Laut Begründung zum VBP soll eine „behutsame Integration“ des Bauvorhabens gewährleistet werden, indem die Festsetzung zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen das „Höhenprofil der Umgebung“ berücksichtigt.

Aus dem Bebauungsplan ist jedoch nicht erkennbar, wie das maßgebliche Höhenprofil konkret aussieht, an dem man sich orientiert hat und folglich auch eine Einschätzung zum unbestimmten Begriff der „behutsamen Integration“ im Rahmen der Offenlage dem Bürger nicht ermöglicht wird. Die Nachfrage zur Konkretisierung der Bezugshöhen aus der Umgebung konnte durch die anwesenden Vertreter der Stadt Coesfeld nicht beantwortet werden. Es wurde jedoch zugesagt, diesen Punkt nochmals hausintern zu klären und eine Rückmeldung zu geben.

Die Anlieger betonen in diesem Zusammenhang daher nochmals deutlich, dass nach jetzigem Erkenntnisstand davon auszugehen ist, dass in Anlehnung an eine Betrachtung nach § 34 BauGB die Trauf- und Firsthöhen der umgebenen zweigeschossigen Bebauung nicht überschritten werden. Hierbei ist nicht allein auf die Höhe über NHN abzustellen, sondern auch die mittlere Höhe der vorgelagerten Straße zu beachten (abfallendes Gelände).

Auch wurde in diesem Zusammenhang darüber diskutiert, ob ein Konflikt zwischen denen im Bebauungsplan angegebenen maximalen Trauf- und Firsthöhen in Metern über NHN und den Angaben, die in der Begründung stehen, vorliegt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine maximale Traufhöhe von 6,50m und eine maximale Firsthöhe von 9,00m eingehalten wird.

Da die Topographie von Nord nach Süd laut Angaben im Bebauungsplan ein stärkeres Gefälle aufweist, wurde seitens der Anlieger erfragt, an welcher Stelle der maßgebliche untere Bezugspunkt liegt. Diese Frage konnte spontan nicht durch die Vertreter der Stadt Coesfeld

beantwortet werden, aber oft würde bei Bebauungsplänen die mittlere Straßenhöhe der jeweils vorgelagerten Straße angenommen. Herr Ludorf sagte eine Stellungnahme des Planungsbüros im Nachgang an das Gespräch zu.

2) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Die anwesenden Anlieger des Kapellenwegs baten um Erläuterung, warum die Baugrenzen umlaufend 50cm weiter gefasst sind als die Gebäudeabmessungen, obwohl die überbaubaren Flächen in einem BVP anhand des konkreten Bauvorhaben festzusetzen sind. Eine Klärung dieser Fragestellung konnte im Gespräch nicht erfolgen. Sie wurde jedoch von Herrn Ludorf kurzfristig zugesagt.

Seitens der anwesenden Anlieger des Kapellenweges wurde ausdrücklich betont, dass erhebliche Bedenken bezüglich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche bestehen und diese bereits in mehreren Gesprächen mit dem Investor (██████████ BHD) thematisiert wurden.

Im Einzelnen wurde hierzu von den Anliegern Folgendes erläutert:

Es wird zwar keine Bauweise festgesetzt; die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50m wird jedoch durch den südlichen Baukörper deutlich überschritten, was zu einer enormen Massivität des Gebäudes führt, die in der umgebenden Bebauung nicht annähernd wieder zu finden ist.

Weiterhin wird befürchtet, dass die sich derzeit aus dem Bebauungsplan ergebenden Toleranzen vom Investor dazu ausgenutzt werden könnten, um eine noch größere Ausdehnung des Gebäudes zu realisieren und ein möglichst nahes „Heranrücken“ an den Kapellenweg zu erreichen. Laut Auskunft von Herr Ludorf ist seitens des Investors ein Gebäudeabstand von 4,20m zur Grenze Richtung Kapellenweg vorgesehen. Dies deckt sich mit den Aussagen, die vom BHD gegenüber der Nachbarschaft getätigt wurden.

Eine eindeutige Vermessung der Baugrenzen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, die wiederum entlang des konkreten Gebäudes verlaufen müssen werden daher von den Anliegern als unbedingt notwendig erachtet, um nicht zuletzt auch im Baugenehmigungsverfahren weitere Probleme durch zusätzliche Toleranzen aufgrund von Strichstärken zu vermeiden. Auf diese Weise würde der zugesagte Mindestabstand eindeutig fixiert.

Zur Verdeutlichung wurde eine Beispielrechnung bezogen auf die Grundstücksgrenze parallel zum Kapellenweg aufgeführt:

Grenzabstand laut Aussage des Inverstors: 4,20m

Möglichkeiten durch den Bebauungsplan: 3,70m (erweitere Baugrenze) – 0,50m Toleranz durch Strichstärken = 3,20m Grenzabstand bei Ausnutzung der ermöglichten Toleranzen.

Holger Ludorf erläuterte, dass bei einem Maßstab von 1:500 nicht von einer Toleranz von 0,50 m aufgrund der Strichstärke ausgegangen werden könnte. Derzeit müsse man von einem möglichen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze Richtung Straße von 3,70 m ausgehen.

Hinzu kommt die beabsichtigte Festsetzung, die es ermöglicht, dass Balkone und Vordächer mit einer Tiefe von 2 Metern (!) vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen. In diesem Zusammenhang wurde nochmals explizit erfragt, ob es wirklich beabsichtigt ist, ein Hervortreten von Teilen der Hauptanlage über die Baugrenzen zu erlauben. Daraus resultiere dann ein Gebäudeabstand inklusive der genannten Toleranzen von 1,20m zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. zur direkt angrenzenden, nur 5 Meter breiten Straße. Holger Ludorf bestätigte, dass der Bebauungsplan eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer bis zu 2,00 m zulasse. Daraus ergebe sich ein Abstand von der Grundstücksgrenze parallel zum Kapellenweg von 1,70 m zum Balkon/Vordach.

Seitens der Anlieger wurde betont, dass es sich wegen der erlaubten Balkontiefen nicht einmal um geringfügige Bauteile im Sinne von § 6 (7) BauO NRW handeln kann, die über die Baugrenzen treten dürfen, sondern um die Hauptanlage selbst. Dieser Umstand wird ebenfalls als sehr kritisch angesehen.

3) Erschließung:

Es wurde seitens der Anlieger Kapellenweg vorgetragen, dass vom Investor bei seiner Vorstellung des Projekts ihnen gegenüber betont hatte, dass der Kapellenweg als deutlich untergeordnete Straße, die derzeit faktisch hauptsächlich als reine Anliegerstraße genutzt wird, ausschließlich eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch einmal täglichen An- und Abfahrtsverkehr durch die Tagespflegekunden zu erwarten ist. Nun soll aber das gesamte Gebäude hauptsächlich über den Kapellenweg erschlossen werden.

Neben dem dadurch erhöhten motorisierten Verkehr, kam in der Gesprächsrunde die Frage nach der Stellplatzsituation für die Bewohner und hierfür auch zu erwartenden Besucher auf. Aufgrund der geringen Straßenbreite und des nur auf der Südseite des Kapellenweges vorhandenen Bürgersteiges führe es bereits im jetzigen Zustand zu Problemen bezüglich der Befahrbarkeit der Straße durch die Müllabfuhr, Liefer- oder gar Rettungsfahrzeuge, sobald Pkws am Straßenrand geparkt werden.

Als eine Lösungsmöglichkeit erörterten die Anlieger die Anlage eines zusätzlichen privaten Gehweges auf dem Projektgrundstück entlang des Kapellenweges. Dadurch würde eine direkte fußläufige Verbindung zwischen den Parkplätzen und dem Haupteingang „Kapellenweg“ geschaffen. Nach Ansicht der Anlieger würde die Verkehrssituation aber dadurch insgesamt nicht entschärft.

Zur Entschärfung der Verkehrssituation wird aber ein zweiter Eingang ins Gebäude von der Seite des gemeinschaftlichen Innenhofes an der Magdalenenstraße von den Anliegern als besonders sinnvoll erachtet, durch den die Wohngruppenbewohner und ihre Besucher auch direkt von den Parkplätzen an der Ecke Magdalenenstraße/Kapellenweg in Ihre Wohnungen gelangen könnten ohne nochmals in den öffentlichen Straßenraum zu treten bzw. die Straße mehrmals überqueren zu müssen.

Die breitere Magdalenen Straße (ca. 6,50 m) könne außerdem zusätzlich am Straßenrand parkende Fahrzeuge (Besucher) besser aufnehmen, da der vorhandene „Seitenstreifen“ auch öffentliche Stellplatzmöglichkeiten bieten könnte ohne die Straße zusätzlich einzuengen. Die Häufigkeit, in der ein ordnungsbehördliches Einschreiten wegen „Falschparkens“ erforderlich würde, würde sicherlich reduziert.

Die Anlieger möchten erfahren, in welcher Breite die Stellplätze angelegt werden. Es wird bezweifelt, dass der Parkplatz Nr. 5 aufgrund des gegenüberliegenden Gehwegs funktioniert. Außerdem sollen die Parkplätze Nr. 6+7 nicht wie bislang vorgesehen über den Kapellenweg, sondern über den Stellplatz selbst angefahren werden. Auf die Anforderungen, die sich aus der SBauVO NRW an Fahrgassenbreiten in Zusammenhang mit der Anordnung und Größe von Stellplätzen ergeben wurde hingewiesen. Auch Herr Ludorf erachtet es spontan für sinnvoll, die Stellplätze möglichst vollständig von der „Hofseite“ zu erschließen. Er sagte eine Klärung in Gesprächen mit dem Vorhabenträger zu. Die Anlieger „Kapellenweg“ fügen hinzu, dass dadurch auch ein Rangieren im stets kritischen Einmündungsbereich „Kapellenweg/Magdalenenstraße“ vermieden werden kann.

4) Abwasserentsorgung:

Die Anlieger geben zu bedenken, dass die Wohnanlage zur Überlastung des Mischwasserkanals führen werde. Die vorhandenen Gebäudekeller stünden bereits jetzt bei Starkregen unter Wasser. Welche konkreten Maßnahmen werden vom Investor und vom

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld umgesetzt, um die Situation zu entlasten? In wieweit sind die Anlieger der bestehenden Gebäude zum Eigenschutz verpflichtet?

Holger Ludorf erläuterte, dass durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld mehrere Lösungsmöglichkeiten untersucht wurden. Derzeit wird das Abwasser vom Jansweg über den Kapellenweg weiter Richtung Magdalenen Straße geleitet. Zur Entlastung des Kanalnetzes plant das Abwasserwerk zukünftig eine Verbindung zwischen den Kanälen Jansweg/Kapellenweg und Hemingkamp. Dadurch wird das Abwasser vom Jansweg nicht mehr nur über den Kapellenweg, sondern auch über den Hemingkamp geleitet. Dadurch werde die Situation im Kapellenweg verbessert und somit die Vorgaben im Hinblick auf den Überflutungsschutz eingehalten. Herr Ludorf wies ausdrücklich darauf hin, dass dadurch der Rückstau des Abwassers in die Anliegergrundstücke bzw. –gebäude nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld habe sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Der Bebauungsplan enthalte auch einen entsprechenden Hinweis.

Die Entlastung des Kapellenweges durch Umleitung der Abwässer wird von den Anliegern positiv aufgenommen, jedoch wurde diesbezüglich erfragt, wie diese Maßnahme vertraglich geregelt ist. Dies müsste doch im Durchführungsvertrag verankert sein??

Herr Ludorf betont auf Nachfrage durch die Anlieger, dass keine Kosten für die Anwohner zu befürchten wären. Diese wären durch die Kanalanschlussgebühr und die Abwassergebühren abgeholt.

■■■■■■■■■■ erläuterte, dass sich die Anwohner des Kapellenwegs bereits über die Möglichkeiten zur Nachrüstung von Rückstauklappen etc. bei Fachunternehmen informiert hätten. Der Eigenschutz gegen Rückstau aus dem Kanalnetz ist demnach „nicht ohne massive Erdarbeiten rund um das Haus möglich“ (Zitat: ■■■■■■■■■■).

Ergänzend wird außerdem darauf hingewiesen, dass auch bereits zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude (Zeitraum etwa 1960 -1968) auf Hochwasserschutz geachtet wurde. So liegen die EG-Fußböden ca. 50cm oberhalb des Straßenniveaus. Die Gebäude wurden nach damaligen anerkannten Regeln der Technik errichtet. Bei etwa 90% der umgebenen Bebauung handelt es sich um Altbauten.

Holger Ludorf erwiderte, dass dies die Anlieger nicht von der oben genannten Verpflichtung zum Schutz vor Rückstau entbinde. Er empfahl ein Beratungsgespräch beim Abwasserwerk, Ansprechpartner sei Hubert Woltkamp.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem Projektgrundstück wurde von den Anliegern nach einem Bodengutachten gefragt. Es sei – sofern vorhanden - im Rahmen der Offenlage ebenfalls zur Verfügung zu stellen. Frau Bomkamp sagte eine Klärung zu.

5) Sonstiges:

1) Bei den Müllabstellanlagen befürchten die Anlieger, dass es aufgrund der Größe der Anlage insbesondere im Sommer zu Geruchsbelästigungen kommen wird. Es wird darum gebeten, im Baugenehmigungsverfahren hier besonders auf den Immissionsschutz zu achten.

2) Ist der Durchführungsvertrag als Bestandteil des VBP im Rahmen der Bürgerbeteiligung öffentlich auszulegen? Den Anliegern ist der Inhalt unbekannt. 3) Wie ist der weitere Zeitplan? Die Nachbarn möchten im Rahmen des Bauantragsverfahren beteiligt werden.

4) Wie ist Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einzureichen? Stellungnahme von einem Anlieger als Stellvertreter für die restliche Nachbarschaft möglich/sinnvoll?

5) Ansprechpartner Stadtwerke „Stromnetz“

6) Es wurde ebenfalls nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan gefragt. Diesbezüglich wurde von Herrn Ludorf auf die linke Seite des Bebauungsplanentwurfes verwiesen.

Die Punkte 2, 3, 4 und 5 wird die Verwaltung klären.

Coesfeld, 05.12.2018

i.A. gez.

L. Bomkamp

Ergänzungen von [REDACTED] im Nachgang an das Gespräch per Mail vom 06.12.2018:

Zu Punkt 1:

*nachrichtlich: Die mittlere Straßenhöhe im Bereich des Kapellenweges liegt bei ca. 81,06m ü. NHN. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für den zu dieser Straßenseite orientierten Baukörper von **87,56m ü. NHN bzw. 90,06m ü. NHN.***

Die mittlere Straßenhöhe entlang der Magdalenstraße liegt im Bereich des „Gebäudes für den freien Wohnungsmarkt“ bei etwa 81,50m ü. NHN. Dies entspricht den Angaben im BVP zur möglichen Trauf- bzw. Firsthöhe in m ü. NHN, während das Gebäude am Kapellenweg eine Trauf- und Firsthöhe von 6,94m bzw. 9,44m aufweisen würde! Seitens der Anlieger „Kapellenweg“ wird daher empfohlen, die maximale Trauf- und Firsthöhe der Gebäude auf die mittlere Straßenhöhe der jeweils vorgelagerten Straße (längere Gebäudeseite) zu beziehen (Angabe im B-Plan dieser Höhe über NHN) anstelle auf einen pauschalen Wert in Metern über NHN abzustellen. Auf diese Weise wird die vorhandene Topographie berücksichtigt.

Zu Punkt 2:

nachrichtlich: Von einer maßvollen Nachverdichtung kann in diesem Punkt daher nicht mehr die Rede sein. Vielmehr handelt es sich bei dem Gebäuderiegel am Kapellenweg um ein Solitär, dessen Entstehung für die umliegende Nachbarschaft aufgrund der vorhandenen Struktur nicht absehbar war. Umso wichtiger wird es, die genauen Ausmaße und Position dieses Gebäuderiegels zu definieren, der laut Voreinschätzung ohnehin schon erdrückend und rücksichtslos bewertet werden könnte.

Zu Punkt 5:

Nachrichtlich: Es fällt auf, dass er keine Grundrisse/Schnitte enthält. Die im Internet abrufbaren Bauzeichnungen stimmen nicht mit dem letzten Stand der Abstimmung mit dem Investor bzw. dem Bebauungsplanentwurf überein. Eine Bewertung der aktuellen Bauplanung kann daher nach jetzigem Stand nicht erfolgen.