

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:
27.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 150/2 "Innenstadt - Bereich Letter Straße" - Beschluss zur erneuten Offenlage
- Bericht und vorläufige Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Vorläufige Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Beschluss zur erneuten Offenlage

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken (Anlage 4) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung vom 23.10.2018 (siehe Protokoll, Anlage 4)

1.1. Den Bedenken, dass die geplante maximal zweigeschossige Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße zu hoch sei und die Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite hierdurch zu stark verschattet werden würden wird nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen soll hier weiterhin die maximal zweigeschossige Bebauung (ohne Rücksprung der Bebauung) festgesetzt werden, um auch auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung zu schaffen und ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu sichern.

1.2. Es wird beschlossen, dass die geplante Dachbegrünungspflicht für die ein- und zweigeschossige Flachdachbebauung nicht gilt, wenn man Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Dächern anbringen will. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ist entsprechend anzupassen: „3.4 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.“

1.3. Den Bedenken, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 150/2 nicht ausreicht, um die bestehende Bebauung zu sichern, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken (Anlage 6.1) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

2.1 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.11.2018, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken (Anlage 7.1) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

3.1 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Schreiben vom 23.07.2019, siehe Anlage) zu berücksichtigen und die entsprechenden Hinweise zur Abfallwirtschaft, Grundwasserschutz und Brandschutz auf der Planzeichnung des Bebauungsplans (gem. Anlage 2) sowie der Begründung (gem. Anlage 3) zu vermerken.

3.2 Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 27.06.2019, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

3.3 Es wird beschlossen, die Anregungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 12.07.2019, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen. Die bestehenden Höhenbeschränkungen im Plangebiet (gem. Anlage 2) werden zur Sicherung der vorhandenen Richtfunkstrecke der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG als ausreichend bewertet.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (siehe Anlage 8) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

4.1 Es wird beschlossen, die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ vorgebrachten Stellungnahmen (gemäß Anlage 8) zur Kenntnis zu nehmen.

4.2 Die Anregungen des Einwenders ([REDACTED] , Schreiben vom 24.07.2019, siehe Anlage 8) werden wie folgt abgewogen:

- a) Der Anregung, dass der Bebauungsplan Nr. 150/2 keine Entwicklungsmöglichkeiten (Festsetzung zu enger Baugrenzen) bietet wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung, dass für alle Innenstadtstraßen der Zwang zum geneigten Dach mit 40-50° aufgehoben werden sollte (außer in Denkmalbereichen) wird nicht gefolgt.
- c) Die Frage des Einwenders, warum die aufgesattelten Giebelhäuser unverrückbar festgeschrieben sind, wird zur Kenntnis genommen.

- d) Der Anregung im Bereich der oberen Kupferstraße (gegenüber der Kupferpassage und ehem. Post) eine 5 geschossige Bebauung mit Flachdach vorzusehen wird nicht gefolgt.
- e) Der Anregung an der Pfauengasse eine viergeschossige Bebauung mit 40-50° oder eine fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach vorzusehen und den Straßenraum ringsum zu schließen wird nicht gefolgt.
- f) Der Anregung am Pfauenwinkel eine Hinterbebauung zur Gasse dreigeschossig mit Flachdach zuzulassen wird nicht gefolgt.
- g) Es wird zur Kenntnis genommen, aus Sicht des Einwenders die Festschreibung von durchgehenden Trauflinien ein schwerwiegendes Manko für den lockeren Umgang mit dem Straßenraum ist und das ein großzügigerer Umgang mit höheren Fassaden, Giebel, Flachdach über dem 4. oder 5. OG eine positive Wirkung auf den Straßenraum haben könnte.
- h) Der Anregung an der Hinterstraße eine minimal zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 0 bis 50° zuzulassen wird nicht gefolgt.
- i) Der Anregung an der Hinterstraße (Nordseite Mitte) eine 12,50 m tiefe Bebauung und keine eingeschossige Hinterbebauung festzusetzen wird nicht gefolgt.
- j) Der Anregung an der Kuchenstraße eine viergeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 0 bis 50° (optisch wie Kuchenstraße 3 und Schule) festzusetzen wird nicht gefolgt.
- k) Der Anregung an der Kuchenstraße (Schulgebäude, Parkplatz) oberhalb des Erdgeschosses Schulerweiterung zuzulassen und die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zu erweitern wird nicht gefolgt.
- l) Der Anregung an der Berkelgasse (hinterer Gewerbebereich Woolworth und daneben) eine Aufstockungsmöglichkeit zuzulassen wird nicht gefolgt.
- m) Die Ausführungen des Einwenders zum „Jakobipark“ werden zur Kenntnis genommen.
- n) Der Anregung auch im oberen Teil des Südrings eine Straßenrand-Bebauung auf der Nordseite der Straße ohne Rücksprung von 5,50 m konsequent in ca. 10-12m Bautiefe durchzuziehen wird nicht gefolgt. Die Anregung, dass man hier im Erdgeschoss ggf. unter der künftigen zweigeschossigen Wohnbebauung ein Stellplatzangebot schaffen könnte wird zur Kenntnis genommen.
- o) Der Anregung, dass die Baumstandorte im Plan bis auf wenige Ausnahmen willkürlich gesetzt sind wird nicht gefolgt. Der Anregung, dass mehr dauerhaft gesicherte Baumstandorte gefunden und Grünflächen konsequenter entwickelt werden müssen wird nicht gefolgt. Die Anregung die Eigentümer mit Geboten zur Durchgrünung ihrer Grundstücke und Häuser anzuhalten und das Pflasterungen der Innenhöfe zurückzubauen sind wird nicht gefolgt.
- p) Die Ausführungen des Einwenders zur Thematik Verdichtung / Nachverdichtung und Parken werden zur Kenntnis genommen.

4.3 Die Anregungen des Einwenders ([Herr Domeier](#), gem. Mitschrift vom 17.07.2019, siehe Anlage 8) werden wie folgt abgewogen:

- a) Der Anregung den Baum auf dem Grundstück des Einwenders, an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, nicht planungsrechtlich zu sichern wird nicht gefolgt.
- b) Der Anregung die festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück des Einwenders, an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, zu erweitern und entlang der südlichen Grenze seines Grundstückes zu führen wird nicht gefolgt.

- c) Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 3.4 zur Dachbegrünungspflicht zu streichen oder als „Kann-Bestimmung“ zu formulieren wird nicht gefolgt. Der Anregung die Dachbegrünungspflicht für nur 70-80 % der gesamten Dachfläche vorzusehen wird nicht gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Einwenders alternativ finanzielle Anreize z.B. in Form von einer Befreiung von Entwässerungsgebühren o.ä. geschaffen werden sollten.
- d) Der Anregung auf den Grundstücken des Einwenders an der Hinterstraße 23 sowie dem angrenzenden Grundstück am Jakobiring 20 eine durchgängige zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen wird nicht gefolgt. Stattdessen soll eine durchgängige zweigeschossige Bebauung im Abstand von 3 m zum angrenzenden Nachbargrundstück an der Hinterstraße 19 (gemäß Bebauungsplanentwurf, Anlage 2) festgesetzt werden.
- e) Der Anregung auf dem Grundstück des Einwenders am Jakobiring 32-36 die Baugrenze bis zur östlichen Grundstücksgrenze zu erweitern wird nicht gefolgt.
- f) Der Anregung auf dem Grundstück des Einwenders am Jakobiring 32-36 eine zweigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) zu ermöglichen wird nicht gefolgt.
- g) Der Anregung die festgesetzte maximale Baukörperhöhe von zweigeschossigen Flachdachbereichen mit einer maximalen Höhe von ca. 7 m bis 7,50 m auf eine Höhe von ca. 8,50 m zu erhöhen wird gefolgt und der Bebauungsplan (gemäß Anlage 2) entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ erneut zu beteiligen.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Süringstraße und Bernhard-v-Galen Straße (im Norden),
- Beguinenstraße (im Osten),
- Südring und Jakobiring (im Süden),
- sowie Kupferstraße und Poststraße (im Westen).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ wird aus dem beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

Planungsrechtliche Erforderlichkeit

Das Planungsgebiet des B-Plans Nr. 150/2 liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen). Nach rechtlicher Überprüfung der B-Pläne Nr. 5 und 6 wurden Mängel festgestellt, die zur Unwirksamkeit dieser B-Pläne führen.

So stellte das OVG NRW im Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) fest, dass die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld unwirksam ist. Das OVG NRW führt zur Begründung aus, dass der Bebauungsplan eine Kerngebietsfestsetzung enthalte, die generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet des Änderungsbebauungsplans zulasse. Für eine solche Festsetzung fehle es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden könne, seien keine Kerngebiete im Sinne von § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gegenstand des Verfahrens des OVG NRW war die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 und nicht der Ursprungsbebauungsplan. Jedoch leidet auch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel wie seine 7. Änderung – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist der B-Plan Nr. 5 (inkl. seiner Änderungen) als unwirksam einzustufen.

Auch der B-Plan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ enthält Mängel, die zu dessen Unwirksamkeit führen. So ist z.B. im B-Plan Nr. 6 zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen kein (eindeutiger) Bezugspunkt angegeben worden. Weiterhin enthält der B-Plan Nr. 6 unter Ziffer 1 g) die Festsetzung, dass in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig sind. Eine solche Festsetzung widerspricht der Eigenart eines Kerngebietes und ist daher unzulässig. Des Weiteren wurde festgestellt, dass auf der Planzeichnung des B-Plan Nr. 6 der Ausfertigungsvermerk keine Datumsangabe enthält. Dieser Ausfertigungsmangel führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 6.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit der B-Pläne Nr. 5 und 6 ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ erforderlich. Denn der Rat einer Gemeinde ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beseitigen.

Der Entschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 fußt auf einer umfassenden Bestandserfassung der Nutzungen im Plangebiet und dem informellen Nutzungs-konzept für die Innenstadt von Coesfeld. Das informelle Nutzungskonzept ist ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses informelle Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld dem Rat vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 128/2016). Auf Basis des im Jahr 2018 aktualisierten Nutzungskonzeptes (siehe Vorlage Nr. 167/2018) wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen.

Nur eine Aufhebung der bestehenden B-Pläne Nr. 5 u. 6 – anstatt der Aufstellung eines neuen B-Plans – ist hier nicht sinnvoll, da nur mit Aufstellung eines neuen B-Plans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, gesichert werden kann.

Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen).

Die Festsetzungen der alten Bebauungspläne Nr. 5 und 6 entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzungen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. So sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die der Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten dienen. Mit den Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2 soll eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld sichergestellt werden.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen, denn gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld.

C. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

zu Beschlussvorschlag 1:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 23.10.2018 im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Coesfeld am 11.10.2018 öffentlich bekannt gemacht (am 12.10.2018 in der Allgemeinen Zeitung erschienen).

Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von 15 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, wurde die Planung ausführlich erläutert. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken gegeben worden. Das Protokoll zur Bürgerversammlung vom 23.10.2018 ist als Anlage beigefügt. Die im Rahmen dieser Veranstaltung geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken können dem Protokoll entnommen werden. Die vorläufige Abwägung dieser Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Beschlussvorschläge Nr. 1.1 bis 1.3.

zu Beschlussvorschlag 1.1:

Es werden seitens mehrerer Anwohner der nördlichen Straßenseite der Hinterstraße Bedenken gegenüber der geplanten Möglichkeit zur Aufstockung der eingeschossigen Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße geäußert. Die geplante maximal zweigeschossige Bebauung (2 Geschosse plus Dachgeschoss) ist aus Sicht der Einwender hier zu hoch, da aufgrund der höheren Bebauung und der geringen Straßenbreite ihre Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite der Hinterstraße aus ihrer Sicht zu stark verschattet werden und sie keine Sonne mehr erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 wurden die vorhandenen Gebäude- und Geländehöhen im Plangebiet von einem öffentlich bestellten Vermesser erfasst (siehe Anlage Höhenplan). Auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße befinden sich neben einigen eingeschossigen Gebäuden an der Hinterstraße 5, 11, 13, 17, 19, 23 (ein Geschoss plus Dachgeschoss, mit einer Traufhöhe von ca. 4 Metern) bereits heute mehrere zweigeschossige Gebäude an der Hinterstraße 9, 25, 27, 29 und 31 (zwei Geschosse plus Dachgeschoss, mit einer Traufhöhe von ca. 6,6 – 6,7 m). Die nördliche Straßenseite der Hinterstraße wird von einer zweigeschossigen Bebauung (zwei Geschosse plus Dachgeschoss) geprägt.

Wie das im Rahmen des Protokolls (siehe Anlage) aufgeführte Foto zeigt, ist hier nicht von einer dauerhaften Verschattung der Gebäude auf der nördlichen Straßenseite durch eine zweigeschossige Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße auszugehen – auch wenn dies natürlich nur eine Momentaufnahme ist und die hier vorhandene Verschattung nicht auf den gesamten Tages- bzw. Jahresverlauf übertragbar ist.

Bereits der alte Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ sieht auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Allerdings wurde hier, abweichend von der heutigen Bestandsbebauung bzw. Gebäudeflucht, die Baulinie um ca. 1,50 Meter zurückversetzt, so dass nach dem alten B-Plan Nr. 6 ein größerer Abstand zwischen der Bebauung auf der südlichen und auf der nördlichen Straßenseite eingehalten werden muss als heute vorhanden.

Ein Rücksprung der Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße wird aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr als sinnvoll erachtet, da die bestehenden Gebäudefluchten und damit ein harmonisches Ortsbild hier erhalten werden sollen und es aus heutiger Sicht keine städtebauliche Anforderlichkeit für einen Rücksprung der Bebauung an diesem Standort gibt.

Eine unverhältnismäßige Verschattung der Gebäude auf der nördlichen Straßenseite ist aufgrund der Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2, mit einer zweigeschossigen Bebauung an diesem Standort (auch ohne Rücksprung der Bebauung) nicht zu erwarten. Seitens der Verwaltung wurde geprüft, ob die gemäß Bauordnung NRW (siehe § 6 BauO NRW) erforderlichen Abstandsflächen, unter Annahme der Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2, eingehalten werden. Dies ist hier der Fall. Bei einer Straßenbreite von ca. 7,56 Metern und einer maximal zulässigen Höhe von ca. 6,85 Metern (bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung gemäß B-Plan Nr. 150/2) werden die seitens der Bauordnung NRW (BauO NRW) geforderten Abstandsflächen eingehalten. Eine Überschreitung der Abstandsflächen wäre bei der Straßenbreite von 7,56 Metern erst ab einer Wandhöhe (H) von 18,90 m (gemäß § 6 der neuen BauO NRW, gültig ab dem 01.01.2019 / $18,9\text{m} \times 0,2 = 3,78\text{ m}$) gegeben. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von ca. 6,85 m bleibt also deutlich unterhalb der Höhe, die laut Rechtsprechung hier zulässig wäre.

Gemäß der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW (siehe OVG NRW, Urteil vom 30.05.2017 – 2 A 130/16) gilt: „Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“

Werden die Abstandsflächen gemäß BauO NRW eingehalten kann also davon ausgegangen werden, dass eine unverhältnismäßige Verschattung gemäß Rechtsprechung nicht vorliegt. Aus städtebaulichen Gründen soll die maximal zweigeschossige Bebauung weiterhin (ohne Rücksprung der Bebauung) hier festgesetzt werden, um auch auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung zu schaffen und ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu sichern. Weiterhin soll hiermit ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Coesfeld und einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden.

Beschlussvorschlag 1.1:

Den Bedenken, dass die geplante maximal zweigeschossige Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße zu hoch sei und die Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite hierdurch zu stark verschattet werden würden wird nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen soll hier weiterhin die maximal zweigeschossige Bebauung (ohne Rücksprung der Bebauung) festgesetzt werden, um auch auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung zu schaffen und ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu sichern.

zu Beschlussvorschlag 1.2:

Im Rahmen der Bürgerversammlung wird nachgefragt, ob die geplante Dachbegrünungspflicht für die ein- und zweigeschossige Flachdachbebauung auch dann gilt, wenn man Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Dächern anbringen will.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der B-Plan Nr. 150/2 sah hierzu folgende textliche Festsetzung vor:

„Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen oder Antennen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.“

Photovoltaikanlagen sollen von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen werden, so dass auf den Flächen, auf denen eine Photovoltaikanlage angebracht werden soll, die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 3.2 entsprechend angepasst und der Begriff Photovoltaikanlagen als technische Anlage, die von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen wird, ergänzt.

Beschlussvorschlag 1.2:

Es wird beschlossen, dass die geplante Dachbegrünungspflicht für die ein- und zweigeschossige Flachdachbebauung nicht gilt, wenn man Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Dächern anbringen will. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ist entsprechend anzupassen:

„3.4 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.“

zu Beschlussvorschlag Nr. 1.3

Ein Anwohner merkt im Rahmen der Bürgerversammlung an, dass aus seiner Sicht die im B-Plan Nr. 150/2 festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausreichen würde um die bestehende Bebauung im Bereich der Jakobikirche zu sichern, da hier die vorhandene Tiefgarage mitzurechnen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendung des Anwohners, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ gem. § 19 BauNVO) des B-Plans Nr. 150/2 zur Sicherung der Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausreichen würde, ist nicht korrekt, da der B-Plan Nr. 150/2 auf die hier genehmigte Wohnbebauung an der Jakobikirche zugeschnitten ist – die festgesetzte GRZ 1 (Hauptbaukörper) von 0,45 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird durch die hier genehmigte Bebauung nicht überschritten. Ergänzend war zu berücksichtigen, dass die vorhandene Tiefgarage bei der Ermittlung der GRZ 2 (Nebenanlagen etc.) mitzurechnen ist. Es wird nämlich gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Nr. 2.4.2) eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 223) lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die bestehende Tiefgarage zwischen Keller- und Ritterstraße (im Allgemeinen Wohngebiet /

„Jakobipark“), in der die privaten Stellplätze untergebracht werden, weiterhin planungsrechtlich zu sichern (nähere Erläuterungen hierzu können der Begründung zum B-Plan Nr. 150/2, Kapitel 7.2.2, entnommen werden).

Beschlussvorschlag 1.3:

Den Bedenken, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 150/2 nicht ausreicht, um die bestehende Bebauung zu sichern, wird nicht gefolgt.

Weitere Anmerkung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Bürgerversammlung wird nachgefragt, ob mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich des B-Plans Nr. 150/2 auch Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Dies wird seitens des Anwohners begrüßt, da die vorhandenen Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet von dem Anwohner als störend empfunden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs.

Die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros etc.) verfügen, sofern sie genehmigt sind, über Bestandsschutz. Die Ansiedlung von neuen Vergnügungsstätten wäre nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 150/2 im Plangebiet jedoch unzulässig.

Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Urbanen Gebieten (wie auch in den festgesetzten Kerngebieten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO soll hier der sogenannte „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Coesfelder Innenstadt zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden.

Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort, weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Weitere Ausführungen hierzu können der Begründung (siehe Kapitel 7.1.1 und 7.1.2) entnommen werden.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

D. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

zu Beschlussvorschlag Nr. 2

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/2 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6.1) geäußert.

2.1 Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019)

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ in Bezug auf die Thematik „Löschwasser“ vorgebracht. Details können der beigefügten Stellungnahme vom 22.03.2019 entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über die im Netz der Stadtwerke Coesfeld zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde der Stadt Coesfeld von den Stadtwerken 2016 ein Löschwassermengenplan zur Verfügung gestellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ (2008) Abschnitt 5 Grundschutz i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für das gesamte Plangebiet, unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungen und Dichte der Bebauung (Kerngebiet und Urbane Gebiete, Zahl der Vollgeschosse > 1, mittlere Gefahr der Brandausbreitung), eine Löschwassermenge von 192 m³ / h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich.

Zu Beginn des Planverfahrens war für einen Teil des Plangebietes zwischen Jakobiring, Kupferstraße und Letter Straße noch von einer (rechnerischen) Versorgung von nur 96 m³ / h und damit einer Unterversorgung ausgegangen worden. Aufgrund dessen haben die Stadtwerke Coesfeld GmbH den Sachverhalt noch einmal geprüft und die angefügte Stellungnahme vom 22.03.2019 hierzu abgegeben.

Nach einem Soll-Ist-Abgleich ist, unter Einbezug der Kenntnisse aus der schriftlichen Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH vom 22.03.2019 (siehe Anlage), die Löschwasserversorgung im Plangebiet als gesichert anzusehen.

Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019, siehe Anlage) werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag 2.1:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.11.2018)

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH werden Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ geäußert (siehe Stellungnahme vom 21.11.2018). Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ bestehen seitens der Deutsche Telekom Technik grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen (siehe Stellungnahme) ersichtlich sind. Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH wird darum gebeten ihre Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Weiterhin wird darum gebeten konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Außerdem ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Nähere Ausführungen können der beigefügten Stellungnahme (Schreiben vom 21.11.2018) entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Hinweise seitens der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Veränderungen an den bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag 2.2:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.11.2018, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ geäußert. Diese Stellungnahmen sind in Anlage 6.2 aufgeführt.

E. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Am 23.05.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 14.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 24.06.2019 bis einschließlich zum 26.07.2019.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/2 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7.1) geäußert.

3.1 Stellungnahme des Kreises Coesfeld (Schreiben vom 23.07.2019)

Der Kreis Coesfeld nimmt wie folgt Stellung:

Der Aufgabenbereich **Abfallwirtschaft** gibt folgenden Hinweis:

Bei der Verwendung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsaschen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) sollte vor dem Einbau ein Erlaubnisantrag bei dem Kreis Coesfeld eingereicht werden. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen.

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen seitens des Aufgabenbereiches **Altlasten / Bodenschutz** keine Bedenken.

Der Sachstand zu der in der Begründung aufgeführten Verdachtsfläche „sBV-1032-Co – Ölschaden Letter Str. 3“ sollte jedoch angepasst werden. Hier lag ein Defekt an einer Heizöllageranlage vor, bei dem Heizöl ausgetreten ist. In den entnommenen Bodenproben konnte keine Verunreinigung festgestellt werden. Das Grundstück wird daher nur nachrichtlich im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt.

Der **Aufgabenbereich Grundwasser** gibt den Hinweis, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen sollte. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** lautet:

Da im Plangebiet vereinzelt Gebäude mit Aufenthaltsräumen vorhanden sind, deren Fußböden zum Teil mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Kraffahrdrehleiter der Stadt Coesfeld zur Sicherung des 2.

Rettungsweges vorhanden sind und diese über ausreichend breite Zufahrten ungehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind.

Die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Befestigung, Radien, Breiten, Aufstellplätze usw.) vorzuhalten und mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft frei zu halten. Auf die Anforderung des § 5 BauO NRW 2000 i.V.m. Punkt 5 VV BauO NRW 2000 bzw. § 5 BauO NRW 2018 i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Im Brandschutzbedarfsplan wurden zu den Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Kraftfahrdrehleiter keine Angaben gemacht. Die Flächen sollten allerdings planungsrechtlich gesichert werden, um zukünftigen Ausbauplanungen des Straßenraums sowie temporären Veranstaltungen (z.B. Aufstellung von Weihnachtsmarktständen und Wochenmarktständen) innerhalb des Straßenraums ausreichend Planungssicherheit zu geben.

Sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Die übrigen Fachbereiche erheben keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des Aufgabenbereiches Abfallwirtschaft werden gemäß Stellungnahme in den Bebauungsplan Nr. 150/2 (siehe Anlage 2) unter Hinweise vermerkt, um sicherzustellen dass die aufgeführten Belange auf der Genehmigungsebene berücksichtigt werden. Eine Abschichtung der aufgeführten Belange auf die Genehmigungsebene ist zulässig, da im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sichergestellt wird, dass die Belange beachtet werden.

Den Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld wird gefolgt. Entsprechend wird der Sachstand zur Verdachtsfläche „sBV-1032-Co – Ölschaden Letter Str. 3“ gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde nachrichtlich angepasst.

Weiterhin wird der Hinweis des Aufgabenbereiches Grundwasser, wie gewünscht, in den Bebauungsplan übernommen und als Hinweis auf der Planzeichnung (siehe Anlage 2) und in der Begründung vermerkt.

Der Anregung der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld, Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Kraftfahrdrehleiter bereits im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern, wird nicht gefolgt, da über die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen die Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ausreichend gesichert werden. Eine explizite Ausweisung der genannten Flächen für die Feuerwehr bereits im Rahmen des Bebauungsplans ist rechtlich nicht erforderlich und nicht zielführend, da eine flexible Ausbauplanung in enger Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle erforderlich ist und die konkreten Flächen bzw. die konkrete Ausbauplanung nicht bereits auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden sollten. Ungeachtet dessen wird ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz auf der Planzeichnung des Bebauungsplans (siehe Anlage 2) und in der Begründung (siehe Anlage 3) vermerkt, welcher sicherstellt, dass die vorgebrachten Belange der Brandschutzdienststelle im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag 3.1:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Schreiben vom 23.07.2019, siehe Anlage) zu berücksichtigen und die entsprechenden Hinweise zur Abfallwirtschaft, Grundwasserschutz und Brandschutz auf der Planzeichnung des Bebauungsplans (gem. Anlage 2) sowie der Begründung (gem. Anlage 3) zu vermerken.

3.2 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 27.06.2019)

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH werden Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ geäußert (siehe Stellungnahme vom 27.06.2019). Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ bestehen seitens der Deutsche Telekom Technik grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden

sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen (siehe Stellungnahme) ersichtlich sind. Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH wird darum gebeten ihre Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Weiterhin wird darum gebeten konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Außerdem ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Nähere Ausführungen können der beigefügten Stellungnahme (Schreiben vom 27.06.2019) entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Hinweise seitens der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Veränderungen an den bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag 3.2:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 27.06.2019, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

3.3 Stellungnahme Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 12.07.2019)

Seitens der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG wird auf die Fresnelzonen der Richtfunkverbindung 305530076 und 305551965 hingewiesen, welche in einem vertikalen Korridor zwischen 59 m und 89 m über Grund befindet und u.a. durch das Plangebiet verläuft. Zudem wird auf die Fresnelzonen der Richtfunkverbindung 305556728 hingewiesen, welche in einem vertikalen Korridor zwischen 14 m und 44 m über Grund befindet und u.a. durch das Plangebiet verläuft. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Zur Veranschaulichung wird in der Stellungnahme eine Skizze mit dem Trassenverlauf dargestellt. Laut Telefonica Germany GmbH & Co. OHG dürfen alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der genannten Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Laut Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher laut Telefonica Germany GmbH & Co. OHG ein Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens $+ / - 30$ m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens $+ / - 15$ m eingehalten werden. Details können der beigefügten Stellungnahme (siehe Anlage 6.1) entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG werden zur Kenntnis genommen. Nach Aussage der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG liegen die genannten Richtfunkverbindungen auf einer Höhe zwischen 59 und 89 m bzw. 14 m bis 44 m. Die konkrete Höhe der jeweiligen Mittellinie der Richtfunkverbindung – von welcher die geforderten Schutzabstände (± 30 m horizontaler Schutzkorridor und ± 15 m Schutzkorridor) eingehalten werden sollen – wird in der Stellungnahme jedoch nicht aufgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich hierbei um keinen konkreten Wert, sondern einen Korridor handelt, welcher auf Schätzungen beruht. Es ist zu vermuten, dass sich die Mittellinie auf einer Höhe von ca. 74 m (Mitte zw. 59 u. 89 m) bzw. 29 m (Mitte zw. 14 und 44 m) befindet, was zur Folge hätte, dass im Einwirkungsbereich der Richtfunkstrecke Gebäude mit nur einer maximalen Höhe von 59 m bzw. 14 m zulässig sein sollen (geforderter vertikaler Abstand von der Mittellinie der Richtfunkverbindung liegt bei 15 m). Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand, so dass eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken nicht zu erwarten ist –

denn Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecken aufgrund der vorhandenen Bebauung sind nicht bekannt. Die bestehenden Höhenbeschränkungen des Bebauungsplans Nr. 150/2 werden daher als ausreichend bewertet. Mögliche Baukräne o.ä. werden durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld genehmigt, so dass auch hier sichergestellt werden kann, dass die Belange der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag Nr. 3.3:

Es wird beschlossen, die Anregungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 12.07.2019) zur Kenntnis zu nehmen. Die bestehenden Höhenbeschränkungen im Plangebiet (gem. Anlage 2) werden zur Sicherung der vorhandenen Richtfunkstrecke der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG als ausreichend bewertet.

F. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

zu Beschlussvorschlag Nr. 4.

Am 23.05.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 14.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 24.06.2019 bis einschließlich zum 26.07.2019.

Die Abwägung der übrigen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Anlage 8 ungeschwärzte Fassung und Anlage 9 / geschwärzte Fassung) erfolgt im Rahmen der Beschlussvorschläge Nr. 4.1 bis Nr. 4.3.

Beschlussvorschlag Nr. 4.1:

Es wird beschlossen, die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ vorgebrachten Stellungnahmen (gemäß Anlage 8) zur Kenntnis zu nehmen.

4.2 Stellungnahme Einwender (Schreiben vom 24.07.2019, siehe Anlage 8, 9)

Auf die Stellungnahme des Einwenders (Schreiben vom 24.07.2019, siehe Anlage 8, 9) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu Beschlussvorschlag 4.2 a)

Der Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 150/2 keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten würde und die Baugrenzen zu eng gefasst sind („alle vorhandenen größeren und kleineren freistehenden Gebäudekomplexe in der Innenstadt werden immer noch wie vor 40 Jahren eng mit Baugrenzen eingefasst“) wird nicht geteilt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150/2 werden sehr wohl bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die eine bauliche Verdichtung ermöglichen, welche über das bisher zulässige Maß hinausgehen. So wird beispielsweise in mehreren Bereichen des Plangebietes (z.B. in der Kupferstraße, Süringstraße, Bernhard-von-Galen-Straße, Kellerstraße) eine Aufstockung der vorhandenen Bebauung um ein weiteres Geschoss ermöglicht (Details siehe B-Plan / Begründung, Anlage 3). Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es dabei die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern, um das Plangebiet als qualitätsvollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern. Gleichzeitig soll das Plangebiet, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld weiterentwickelt werden. Die bauliche Verdichtung soll in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um im Plangebiet weiterhin gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die festgesetzten Baugrenzen und maximalen Baukörperhöhen wurden auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme festgelegt. Hierbei wurde der Bestand nicht nur gesichert, sondern ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten ist eine weitergehende Ausweitung der Baugrenzen – wie vom Einwender gefordert – nicht möglich, da das Plangebiet bereits stark verdichtet ist und ausreichend Raum für weitere Nutzungen (Straßenraum, Grünflächen etc.) zur Verfügung stehen sollte. Eine noch höhere bauliche Verdichtung im Plangebiet, ohne Rücksicht auf den baulichen Bestand, wird nicht befürwortet, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und das historisch gewachsene Ortsbild (welche als Alleinstellungsmerkmal und Standortvorteil) erhalten werden sollte – auch wenn natürlich auch bauliche Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen (allerdings in einem verträglichen Maß).

Beschlussvorschlag 4.2 a)

Der Anregung, dass der Bebauungsplan Nr. 150/2 keine Entwicklungsmöglichkeiten (Festsetzung zu enger Baugrenzen) bietet, wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag 4.2 b)

Die Einschätzung, dass für alle Innenstadtstraßen der Zwang zum geneigten Dach mit 40- 50° Dachneigung (außer in Denkmalbereichen) aufgehoben werden soll wird nicht geteilt. Die Einheitliche Regelungen (u.a. zur Dachneigung) in den jeweiligen Straßenzügen sollen dazu beitragen, dass sich Bauvorhaben in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und ein harmonisches Ortsbild entsteht bzw. erhalten wird. Das hierbei zugrundeliegende Konzept berücksichtigt die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Coesfeld. Neue Bauvorhaben sollen sich in das historisch gewachsene Ortsbild einfügen und eine einheitliche Entwicklung der jeweiligen Straßenzüge auch in Bezug auf die Dachneigung soll auch zukünftig gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag 4.2 b)

Der Anregung, dass für alle Innenstadtstraßen der Zwang zum geneigten Dach mit 40- 50° aufgehoben werden sollte (außer in Denkmalbereichen) wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag 4.2 c)

Die Frage des Einwenders, warum die aufgesattelten Giebelhäuser unverrückbar festgeschrieben sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 150/2 enthält keinerlei Vorgaben zur zulässigen Trauf- / Firstrichtung im Plangebiet (Regelungen hierzu sind im Rahmen der Gestaltungssatzung für die Innenstadt getroffen worden auf die an dieser Stelle verwiesen wird). Um die bestehenden Gebäudefluchten und die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes zu sichern, werden im B-Plan Nr. 150/2 entlang der Mehrzahl der Straßen im Plangebiet (siehe Bebauungsplan, Anlage 2) straßenseitige Baulinien festgesetzt.

Beschlussvorschlag 4.2 c)

Die Frage des Einwenders, warum die aufgesattelten Giebelhäuser unverrückbar festgeschrieben sind, wird zur Kenntnis genommen.

- zu Beschlussvorschlag 4.2 d)

Eine fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach im Bereich der Kupferstraße wird nicht befürwortet, da es hierfür keinerlei Vorbilder gibt und die bauliche Verdichtung die vorhandene Bestandsbebauung zu berücksichtigen hat. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen, aber ein harmonisches Ortsbild muss weiterhin gewahrt bleiben. Dies wäre im Falle einer 5-geschossigen Flachdachbebauung an der Kupferstraße nicht mehr gegeben, da es hierfür kein Vorbild in diesem Bereich gibt. Zudem müssen erforderliche Abstandsflächen eingehalten werden. Auf die Ausführungen zu Beschlussvorschlag Nr. 4 2 a) wird an dieser Stelle verwiesen.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 d)

Der Anregung im Bereich der oberen Kupferstraße (gegenüber der Kupferpassage und ehem. Post) eine 5 geschossige Bebauung mit Flachdach vorzusehen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 e)

Die Einschätzung, dass an der Pfauengasse eine viergeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 40-50° oder eine fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach vorzusehen ist und der Straßenraum ringsum geschlossen werden sollte wird nicht geteilt. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Parkplatz an der Pfauengasse wird auch zukünftig benötigt, kleinteilige Bebauungsstruktur mit Hinterbebauung / Gärten in Ausrichtung zur Pfauengasse) wird solch eine bauliche Verdichtung nicht befürwortet, da ein harmonisches Ortsbild und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen. Solch eine bauliche Verdichtung ist zudem aufgrund der kleinteiligen Parzellenstrukturen und den gewachsenen baulichen Voraussetzungen nicht realistisch umsetzbar. Sollten konkrete Absichten seitens der jeweiligen Eigentümer bestehen eine aufeinander, abgestimmte bauliche Entwicklung im Bereich der Pfauengasse anzustreben bestünde weiterhin die Möglichkeit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder eine Änderung des Bebauungsplans anzustreben. Zum aktuellen Zeitpunkt sind jedoch keinerlei Bestrebungen der Eigentümer bekannt, so dass keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen wird solch eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich festzusetzen.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 e)

Der Anregung an der Pfauengasse eine viergeschossige Bebauung mit 40-50° oder eine fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach vorzusehen und den Straßenraum ringsum zu schließen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 f)

Die Einschätzung, dass am Pfauenwinkel eine dreigeschossige Hinterbebauung mit Flachdach zugelassen werden sollte wird nicht geteilt. Die am Pfauenwinkel festgesetzte zweigeschossige Bebauung (zwei Geschosse + Dachgeschoss) mit einer Dachneigung von 40 bis 50° (siehe Bebauungsplan, Anlage 2) wird anknüpfend an den Bestand festgesetzt; wobei die max. zulässige Traufhöhe (ca. 8,65 m) und Firsthöhe (ca. 11,65 m) ausreichend Spielraum in der Höhenentwicklung der einzelnen Geschosse bietet. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine dreigeschossige Flachdachbebauung wird an dieser Stelle nicht gesehen, da hierfür keine Vorbilder vorhanden sind und sich mögliche Neubauvorhaben in die Umgebung einfügen sollen.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 f)

Der Anregung am Pfauenwinkel eine Hinterbebauung zur Gasse dreigeschossig mit Flachdach zuzulassen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 g)

Die Anregung, dass die Festschreibung von durchgehenden Trauflinien ein schwerwiegendes Manko für den lockeren Umgang mit dem Straßenraum ist und das ein großzügigerer Umgang mit höheren Fassaden, Giebeln, Flachdächern über dem 4. oder 5. Obergeschosse eine positive Wirkung haben könnte kann nicht nachvollzogen werden. Im Bebauungsplan Nr. 150/2 werden maximale Trauf- / Firsthöhen (keine konkrete Trauflinie) festgesetzt, um den Eigentümern einerseits ausreichend Spielraum in Bezug auf die zulässigen Höhen zu bieten (nur maximale Höhenvorgaben) und andererseits sicherzustellen, dass ein harmonisches Ortsbild und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Für die subjektive Einschätzung des Einwenders, dass ein großzügigerer Umgang mit höheren Fassaden, Giebeln, Flachdächern über dem 4. oder 5. Obergeschosse eine positive Wirkung auf den Straßenraum hat gibt es keinerlei Belege oder Anhaltspunkte. Ein großzügigerer Umgang hiermit, welcher eine vier- oder fünfgeschossige Bebauung im Plangebiet ermöglichen würde, hätte zur Folge,

dass das vorhandene Ortsbild gestört und sich neue Bauvorhaben nicht mehr in die Umgebung einfügen und wird daher nicht befürwortet.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 g)

Es wird zur Kenntnis genommen, aus Sicht des Einwenders die Festschreibung von durchgehenden Trauflinien ein schwerwiegendes Manko für den lockeren Umgang mit dem Straßenraum ist und das ein großzügigerer Umgang mit höheren Fassaden, Giebel, Flachdach über dem 4. oder 5. OG eine positive Wirkung auf den Straßenraum haben könnte.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 h)

Die Anregung des Einwenders eine minimal zwei und maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 0 bis 50° zuzulassen wird nicht befürwortet. Es gibt keine städtebauliche Anforderlichkeit solche eine hohe bauliche Verdichtung an der Hinterstraße zu ermöglichen. Mit der festgesetzten maximalen zweigeschossigen Bebauung (maximal 2 Geschosse + Dach) und die entsprechenden maximalen Baukörperhöhen (siehe Bebauungsplan, Anlage 2) wird sichergestellt, dass sich Neubauvorhaben in den baulichen Bestand einfügen und ein harmonisches Ortsbild gesichert wird. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes (ein- bis zweigeschossige Bebauung, siehe Begründung / Anlage Höhenplan) wird eine dreigeschossige Bebauung an der Hinterstraße daher nicht befürwortet. Zumal es hierfür kein Vorbild gibt und sichergestellt werden muss, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 h)

Der Anregung an der Hinterstraße eine minimal zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 0 bis 50° zuzulassen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 i)

Der Anregung an der Hinterstraße (Nordseite Mitte) eine 12,50 m tiefe Bebauung und keine eingeschossige Hinterbebauung festzusetzen wird nicht gefolgt. Im angesprochenen Planbereich an der Hinterstraße im Bereich Nordseite Mitte (siehe Bebauungsplan, Anlage 2, Bereich MU 11) orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen bzw. Bautiefen am baulichen Bestand, um sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in den vorhandenen Bestand einfügen. Eine eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Hinterstraße wird festgesetzt, um eine bauliche Verdichtung auf Ebene der Erdgeschosslage zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes ist somit sichergestellt, dass sich Neubauvorhaben in den Bestand einfügen. Eine städtebauliche Anforderlichkeit für eine noch höhere Verdichtung wird an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht gesehen.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 i)

Der Anregung an der Hinterstraße (Nordseite Mitte) eine 12,50 m tiefe Bebauung und keine eingeschossige Hinterbebauung festzusetzen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 j)

Der Anregung an der Kuchenstraße eine viergeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 0 bis 50° (optisch wie Kuchenstraße 3 und Schule) festzusetzen wird nicht gefolgt. Auch hier sollte der vorhandene Gebäudebestand bei der Planung berücksichtigt werden. Die festgesetzten Baukörperhöhen (min. II und max. III Vollgeschosse, max. Traufhöhe ca. 7,50 m / max. Firsthöhe ca. 13,50 m) stellen sicher, dass sich Neubauvorhaben in den Bestand einfügen und ein harmonisches Ortsbild gesichert wird. Eine städtebauliche Anforderlichkeit für eine noch höhere Verdichtung wird an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht gesehen.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 j)

Der Anregung an der Kuchenstraße eine viergeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 0 bis 50° (optisch wie Kuchenstraße 3 und Schule) festzusetzen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 k)

Die Einschätzung, dass an der Kuchenstraße (Schulgebäude, Parkplatz) oberhalb des Erdgeschosses Schulerweiterungen zugelassen und die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze erweitert werden sollten wird nicht geteilt. Aufgrund der heutigen Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass eine entsprechende Erweiterung der Schule hier stattfinden wird. Konkrete Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. Zumal die vorhandene Stellplatzanlage der Schule auch zukünftig gebraucht werden wird. Es ist daher nicht sinnvoll im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans bereits konkrete bauliche Entwicklungsmöglichkeiten festzulegen, ohne den konkreten Bedarf zu kennen. Zudem müsste ein solches Bauvorhaben im Detail abgestimmt und geplant werden, was z.B. im Rahmen eines konkreten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich wäre.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 k)

Der Anregung an der Kuchenstraße (Schulgebäude, Parkplatz) oberhalb des Erdgeschosses Schulerweiterung zuzulassen und die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zu erweitern wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 l)

Die Anregung an der Berkelgasse (hinterer Gewerbebereich Woolworth und daneben) eine Aufstockungsmöglichkeit zuzulassen wird nicht gefolgt. Da im Rahmen der Stellungnahme keinerlei Erläuterungen hierzu aufgeführt werden ist unklar worauf sich der Einwender konkret bezieht und welche städtebaulichen Gründe hierfür bestehen sollen. Es wird vermutet, dass sich der Einwender auf den Bereich MU 5 (siehe Bebauungsplan, Anlage 2) an der Berkelgasse bezieht. Der Bebauungsplan Nr. 150/2 sieht hier eine minimal zwei und maximal dreigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse + 1 Vollgeschoss im Dach) vor (max. Traufhöhe ca. 7,50 m, max. Firsthöhe ca. 13,50 m). Hiermit werden ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung geschaffen. Eine bauliche Verdichtung, die über das festgesetzte Maß hinausgeht, wird nicht befürwortet, um hier ein harmonisches Ortsbild weiterhin zu sichern.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 l)

Der Anregung an der Berkelgasse (hinterer Gewerbebereich Woolworth und daneben) eine Aufstockungsmöglichkeit zuzulassen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 m)

Die Ausführungen zum „Jakobipark“ werden zur Kenntnis genommen. Die Behauptung des Einwenders, dass erst einer der „angesagten Investoren oder Architekten“ auftreten muss, damit sich etwas bewegt wird als haltlose Aussage zurückgewiesen. Wie die Aufstellung des vorliegenden Angebotsbebauungsplans und zahlreicher weiterer städtebaulicher Projekte (z.B. Gestaltungssatzung Innenstadt, UrbaneBERKEL etc.) zeigt, ist eine vorausschauende Planung (unabhängig von Investoren oder Architekten) seit langer Zeit ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Bauleitplanung in Coesfeld. Positive städtebauliche Entwicklungen in Coesfeld lassen sich also keineswegs auf das Mitwirken von Investoren oder Architekten reduzieren – wie von dem Einwender behauptet.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 m)

Die Ausführungen des Einwenders zum „Jakobipark“ werden zur Kenntnis genommen.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 n)

Der Anregung im oberen Teil des Südrings eine Straßenrand-Bebauung auf der Nordseite der Straße ohne Rücksprung von 5,50 m konsequent in ca. 10-12 m Bautiefe durchzuziehen wird nicht befürwortet. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen und Grundstückstiefen in diesem Bereich (rückwärtige Seite zur Kellerstraße 20 bis 30, MU 16, siehe Bebauungsplan, Anlage 2) wird eine Straßenseitige Bebauung auch entlang der nördlichen Seite des Südrings (entlang der Kellerstraße bereits vorhanden) als nicht zielführend erachtet bzw. wäre in Teilbereichen (bei Grundstückstiefen von z.T. insgesamt ca. 20 m wie an der Kellerstraße 30) nicht umsetzbar. Ausreichende Abstände sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belichtung etc.) erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 150/2 ermöglicht hier in einem Abstand von 5,5 m zum Südring eine zweigeschossige Flachdachbebauung, welche eine ausreichende Verdichtung an dieser Stelle ermöglicht (entlang der Kellerstraße ist anknüpfend an die Bestandsbebauung in einer Tiefe von ca. 11 m eine min. zwei und max. dreigeschossige Bebauung zulässig). Ungeachtet dessen ist hier ohnehin keine vollständige Bebauung der jeweiligen Grundstücke zulässig (Grundflächenzahl liegt bei 0,8), so dass ohnehin entsprechend unbebaute Grundstücksflächen (20 % der jeweiligen Grundstücke) hier gesichert werden müssen.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 n)

Der Anregung im oberen Teil des Südrings eine Straßenrand-Bebauung auf der Nordseite der Straße ohne Rücksprung von 5,50 m konsequent in ca. 10-12m Bautiefe durchzuziehen wird nicht gefolgt. Die Anregung, dass man hier im Erdgeschoss ggf. unter der künftigen zweigeschossigen Wohnbebauung ein Stellplatzangebot schaffen könnte wird zur Kenntnis genommen.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 o)

Der Anregung, dass die Baumstandorte im Plan bis auf wenige Ausnahmen willkürlich gesetzt sind kann nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die vorhandenen Baumstandorte im Plangebiet geprüft und die Bäume gesichert, welche das Ortsbild an den jeweiligen Standorten in besonderem Maße prägen (Details siehe Begründung, Anlage 3). Auf die planungsrechtliche Sicherung weiterer Bäume im Straßenraum (wie z.B. innerhalb der Fußgängerzone) wurde verzichtet, um eine flexible Ausbauplanung im Planungsgebiet zu ermöglichen. Sollte beispielsweise der Straßenraum innerhalb der Fußgängerzone zukünftig umgestaltet werden, so wäre man in der neuen Gestaltung frei und müsste nicht die bisherigen Baumstandorte als gegeben einplanen. Ungeachtet dessen können und werden die vorhandenen Bäume – soweit möglich – erhalten und natürlich auch Neupflanzungen vorgenommen, sofern dies städtebaulich an den jeweiligen Standorten sinnvoll ist (hierbei müssen auf Ebene der konkreten Ausbauplanung verschiedenste Aspekte berücksichtigt werden, wie z.B. vorhandene Leitungen etc.). Zudem werden vorhandene Grünflächen (wie der Schloßpark mit der Vorgabe zum Erhalt von mindestens 35 Bäumen) im Bebauungsplan gesichert. Da das Plangebiet in der Coesfelder Innenstadt liegt sind die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung von Baumstandorten und Grünflächen begrenzt. Auf Ebene der Ausbauplanung können jedoch ungeachtet dessen Bäume gepflanzt und Grünflächen z.B. auch innerhalb der Fußgängerzone geschaffen und weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Baumstandorten und Grünflächen bereits auf Ebene des Bebauungsplans wird daher als nicht zielführend bewertet, um auf Ebene der Ausbauplanung eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen.

Vorgaben zur Durchgrünung der privaten Grundstücke und Häuser werden in Form der festgesetzten Dachbegrünungspflicht für ein- und zweigeschossige Flachdachbauten im Plangebiet (siehe Bebauungsplan, Anlage 2) z.T. bereits gemacht. Aufgrund der Innenstadtlage des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Durchgrünung begrenzt. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für weitergehende Vorgaben diesbezüglich wird daher nicht gesehen. Auch die Vorgabe Pflasterungen der Innenhöfe wird als nicht zielführend erachtet, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Konkrete Vorgaben zum Rückbau von Pflasterungen bestimmter Bereiche sind rechtlich nicht möglich. Eine

Reduzierung versiegelter Flächen kann lediglich durch die Vorgabe von entsprechend niedrigeren Werten zur einzuhaltenden Grundflächenzahl (GRZ) erfolgen, welche gemäß § 19 BauNVO an gibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen auf das jeweilige Baugrundstück zulässig ist (Details siehe § 19 BauNVO). Aufgrund der Innenstadtlage des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen bzw. Versiegelung wird eine weitergehende Reduzierung der versiegelten Flächen als im Bebauungsplan Nr. 150/2 (siehe Anlage 2) bereits vorgesehen nicht befürwortet.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 o)

Der Anregung, dass die Baumstandorte im Plan bis auf wenige Ausnahmen willkürlich gesetzt sind wird nicht gefolgt. Der Anregung, dass mehr dauerhaft gesicherte Baumstandorte gefunden und Grünflächen konsequenter entwickelt werden müssen wird nicht gefolgt. Die Anregung die Eigentümer mit Geboten zur Durchgrünung ihrer Grundstücke und Häuser anzuhalten und das Pflasterungen der Innenhöfe zurückzubauen sind wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 m)

Die Ausführungen des Einwenders zur Thematik Verdichtung / Nachverdichtung und Parken werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund der Ausführungen nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag Nr. 4.2 m)

Die Ausführungen des Einwenders zur Thematik Verdichtung / Nachverdichtung und Parken werden zur Kenntnis genommen.

4.2 Stellungnahme Einwender (Mitschrift mündliche Stellungnahme vom 17.07.2019, siehe Anlage 8, 9)

Auf die Stellungnahme des Einwenders (Mitschrift mündliche Stellungnahme vom 17.07.2019, siehe Anlage 8, 9) wird an dieser Stelle verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu Beschlussvorschlag 4.3 a)

Die Anregung, den Baum auf dem Grundstück des Einwenders an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14 nicht planungsrechtlich zu sichern, wird nicht befürwortet. Die Erhaltung des Baumes (Rotbuche) ist sowohl aus Sicht des Umweltschutzes als auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da dieser Baum das Ortsbild mit dem angrenzenden Baudenkmal an der Pfauengasse 6 in besonderem Maße prägt. Der Gesundheitszustand wurde nach Eingang der Stellungnahme des Einwenders seitens der zuständigen Fachbehörde der Stadt Coesfeld geprüft. Es wurde festgestellt, dass der Baum in einem gesunden bis leicht geschädigten Zustand aufweist (Stand: August 2019). Sollten Anhaltspunkte für eine Abhängigkeit des Baumes oder weitere Schäden bestehen kann der Baum jederzeit erneut geprüft werden und sofern Gefahr im Verzug ist auch gefällt werden.

Beschlussvorschlag 4.3 a):

Der Anregung, den Baum auf dem Grundstück des Einwenders, an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14 nicht planungsrechtlich zu sichern, wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag 4.3 b)

Eine Erweiterung der Baugrenze auf dem Grundstück des Einwenders, an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, wird nicht befürwortet. Die Baugrenze wurde hier so festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand zum als erhaltenswert festgesetzten Baum (Rotbuche) und zum vorhandenen Denkmal an der

Pfauengasse 6 eingehalten wird (siehe Bebauungsplan, Anlage 2). Würde die Baugrenze, wie gefordert, in diesem Bereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Letter Straße 14 gezogen müsste auf die Festsetzung des hier als erhaltenswert eingestuften Baumes verzichtet werden, was nicht befürwortet wird (siehe Beschlussvorschlag 4.3 a).

Beschlussvorschlag 4.3 b):

Der Anregung die festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück des Einwenders, an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, zu erweitern und entlang der südlichen Grenze seines Grundstückes zu führen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag 4.3 c)

Die Anregung die festgesetzte Dachbegrünungspflicht zu streichen oder als „Kann-Bestimmung“ zu formulieren wird mit Verweis auf die Begründung (siehe Anlage 3) nicht befürwortet. Auch eine Reduzierung der Dachbegrünungspflicht auf 70 – 80 % der gesamten Dachfläche wird nicht befürwortet, da im Rahmen der Festsetzung zur Dachbegrünung (Nr. 3.4) bereits ausreichend Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht vorgesehen sind (Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen sind von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen). Finanzielle Anreize als Ausgleich für die Dachbegrünung sind bereits in der aktuell gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld vom 18.12.1991 (zuletzt geändert durch die XXXV. Änderungssatzung vom 19.12.2018) enthalten: gemäß § 8 (3) 3.3 gilt: „Für dauerhaft begrünte Dachflächen, die eine deutliche Reduzierung der Niederschlagswassereinleitung in die öffentliche Abwasseranlage bewirken, wird der Gebührensatz für Niederschlagswasser (Ziff. 3.5) um 50 % reduziert.“

Beschlussvorschlag 4.3 c):

Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 3.4 zur Dachbegrünungspflicht zu streichen oder als „Kann-Bestimmung“ zu formulieren wird nicht gefolgt. Der Anregung die Dachbegrünungspflicht für nur 70-80 % der gesamten Dachfläche vorzusehen wird nicht gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Einwenders alternativ finanzielle Anreize z.B. in Form von einer Befreiung von Entwässerungsgebühren o.ä. geschaffen werden sollten.

- zu Beschlussvorschlag 4.3 d)

Die Anregung des Einwenders auf den Grundstücken an der Hinterstraße 23 (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 187) sowie dem angrenzenden Grundstück am Jakobiring 20 (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 186) eine durchgängige zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen wird nicht befürwortet. Stattdessen soll eine durchgängige zweigeschossige Bebauung im Abstand von 3 m zum angrenzenden Nachbargrundstück an der Hinterstraße 19 (gemäß Bebauungsplan, Anlage 2) festgesetzt werden. Hiermit wird eine höhere bauliche Verdichtung, im Sinne des Einwenders, ermöglicht. Gleichzeitig wird hiermit sichergestellt, dass die hier mögliche Bebauung einen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück an der Hinterstraße 19 einhält. Zudem dürfen hier ohnehin nur maximal 80 % des jeweiligen Baugrundstückes (wegen einer hier festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8) mit den Hauptbaukörpern bebaut werden, so dass eine vollständige Bebauung des Grundstückes hier ohnehin nicht möglich ist. Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Erweiterung der Baugrenze bis zur östlichen Grundstücksgrenze wird an dieser Stelle daher nicht gesehen.

Beschlussvorschlag 4.3 d):

Der Anregung auf den Grundstücken des Einwenders an der Hinterstraße 23 sowie dem angrenzenden Grundstück am Jakobiring 20 eine durchgängige zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen wird nicht gefolgt. Stattdessen soll eine durchgängige

zweigeschossige Bebauung im Abstand von 3 m zum angrenzenden Nachbargrundstück an der Hinterstraße 19 (gemäß Bebauungsplan, Anlage 2) festgesetzt werden.

- zu Beschlussvorschlag 4.3 e)

Im Bebauungsplan Nr. 150/2 (siehe Anlage 2) sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass das bestehende Gebäude am Jakobiring 32-36 (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstücke 86, 87, 340, 341, 383, 384) planungsrechtlich gesichert wird und geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Eine Ausweitung der Baugrenze bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 84) wird nicht befürwortet, da die Bebauung hier einen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück an der Kupferstraße 31 (rückwärtiger Bereich, Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 83) einhalten sollte, um hier weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (ausreichende Belichtung etc.). Zudem dürfen hier ohnehin nur maximal 80 % des jeweiligen Baugrundstückes (wegen einer hier festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8) mit den Hauptbaukörpern bebaut werden, so dass eine vollständige Bebauung des Grundstückes, bis zur östlichen Grundstücksgrenze, nicht möglich ist. Eine städtebauliche Anforderlichkeit zur Erweiterung der Baugrenze bis zur östlichen Grundstücksgrenze wird an dieser Stelle daher nicht gesehen. Sollten konkrete Pläne bestehen die eine bauliche Erweiterung über das festgesetzte Maß hinaus vorsehen wäre dies ggf. auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich – sofern der Rat der Stadt Coesfeld dem zustimmt.

Beschlussvorschlag 4.3 e):

Der Anregung auf dem Grundstück des Einwenders am Jakobiring 32-36 die Baugrenze bis zur östlichen Grundstücksgrenze zu erweitern wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag 4.3 f)

Der Anregung auf dem Grundstück am Jakobiring 32-36 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstücke 86, 87, 340, 383, 385) eine zweigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) zu ermöglichen wird nicht befürwortet. Der Bebauungsplan Nr. 150/2 lässt eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach, wie im Bestand vorhanden, zu. Eine Festsetzung mit einer zweigeschossigen Bebauung (plus Dachgeschoss) hätte zur Folge, dass das bestehende Flachdachgebäude hier planungsrechtlich nicht mehr zulässig wäre. Eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen (plus Dachgeschoss) mit einem geneigten Dach (40-50°), wie bei den südöstlich angrenzenden Grundstücken an der Hinterstraße 34 bis 24, müsste – wenn dies gewünscht wäre – dieselben Höhenvorgaben (max. Trauf- / Firsthöhe) einhalten, damit sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Es ist davon auszugehen, dass dies nicht im Sinne des Einwenders ist, da hiermit die heute vorhandene bauliche Ausnutzung (mit einer höheren Gebäudehöhe) nicht mehr zulässig wäre.

Beschlussvorschlag 4.3 f):

Der Anregung auf dem Grundstück des Einwenders am Jakobiring 32-36 eine zweigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) zu ermöglichen wird nicht gefolgt.

- zu Beschlussvorschlag 4.3 g)

Der Anregung, dass die festgesetzte maximale Baukörperhöhe von zweigeschossigen Flachdachbereichen auf maximal 8,50 m erhöht werden sollte wird gefolgt. Um den Eigentümern noch mehr Gestaltungsspielraum in der Höhenentwicklung der betroffenen baulichen Anlagen zu bieten und ausreichend Raum für die jeweiligen Geschosse (insb. um ausreichende Geschosshöhen für den Einzelhandel zu ermöglichen) einzuplanen ist eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen auf maximal 8,50 m sinnvoll und daher vorgesehen (siehe Bebauungsplan, Anlage 2). U.a. aufgrund dieser Änderung des Bebauungsplanes ist eine erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen (mit einer verkürzten Offenlegungsdauer von mind. 14 Tagen) erforderlich. Stellungnahmen

können hierbei gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen geäußert werden.

Beschlussvorschlag 4.3 g):

Der Anregung die festgesetzte maximale Baukörperhöhe von zweigeschossigen Flachdachbereichen mit einer maximalen Höhe von ca. 7 m bis 7,50 m auf eine Höhe von ca. 8,50 m zu erhöhen wird gefolgt und der Bebauungsplan (gemäß Anlage 2) entsprechend angepasst.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“
3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150/2
4. Protokoll zur Bürgerversammlung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) vom 23.10.2018
5. Teilnehmerliste Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.10.2018 (nicht öffentlich)
6. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
 - 6.1 mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken
 - 6.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
7. Stellungnahme aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
 - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken
 - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
8. Stellungnahmen aus der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB), (ungeschwärzte Fassung, nicht öffentlich)

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. im Internet digital verfügbar sind:

9. Stellungnahmen aus der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB), (geschwärzte Fassung)
10. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB
11. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG
12. Höhenplan Plangebiet
13. Artenschutzrechtliche Prüfung
14. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
15. Schalltechnische Untersuchung zur vorgesehenen Durchführung von Veranstaltungen im Schlosspark
16. Immissionsschutz-Gutachten Wohnbebauung Jacobikirche