

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

Datum:
30.08.2019

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

Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“

- Aufstellungsbeschluss

- Bericht und vorläufige Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade - Südwall/Südring“ auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) einschließlich der Erweiterung des Abgrenzungsbereiches um die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 161, 162 teilweise, 214, 219 und 233 durchzuführen.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlagen 5 und 6) werden wie folgt vorläufig beschlossen:

- 2.1 Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen und eine befahrbare Verbindung zwischen dem „Südwall“ und dem „Parkplatz Mittelstraße“ vorzusehen.
- 2.3 Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zurückzuweisen.
- 2.4 Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zurückzuweisen.
- 2.5
- 2.5.1 Der Anregung eine Verbindung zwischen „Südwall“ und „Parkplatz Mittelstraße“ sowie die bestehende Einbahnstraßenregelung auf der Promenade beizubehalten, wird gefolgt.

- 2.5.2 Der Anregung, Stellflächen für Anlieferungsfahrzeuge oder Krankentransporte im öffentlichen Straßenraum und ggf. im Bereich des Fuß- und Radwegs zwischen IKK und Ärztehaus vorzusehen, wird nicht gefolgt.
- 2.6
 - 2.6.1 Der Anregung, die die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 219 und 214 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen wird gefolgt.
 - 2.6.2 Der Anregung, das Baufeld zu vergrößern wird gefolgt.
 - 2.6.3 Der Anregung, Gartenbaubetrieb als zulässige Nutzung zuzulassen, wird nicht gefolgt.
 - 2.6.4 Der Anregung, die GRZ für das Grundstück ■■■ von 0,4 auf 0,6 zu erhöhen, wird nicht gefolgt.
 - 2.6.5 Der Anregung für das Grundstück ■■■ ein „Kerngebiet“ festzusetzen wird nicht gefolgt. Es erfolgt die Festsetzung eines „Mischgebietes“.
 - 2.6.6 Der Anregung, mehr als zwei Wohneinheiten zuzulassen, wird gefolgt

Beschlussvorschlag 3:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7.1) werden wie folgt vorläufig beschlossen:

- 3.1 Es wird beschlossen, die Bedenken des Aufgabenbereiches Immissionsschutz des Kreises Coesfeld, dass durch die Ausweisung eines „WR“ (Südwall 14) in einem geringen Abstand zur PKW-Stellplatzanlage jenseits der Fegetasche ein Immissionskonflikt hervorgerufen wird, zurückzuweisen.
- 3.2 Es wird beschlossen, den Hinweis der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld bzgl. der allgemeinen Anforderungen an den Lärmschutz zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.3 Es wird beschlossen, dem Hinweis der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hinsichtlich der erforderlichen Angaben zur Löschwasserversorgung zu folgen und die Begründung entsprechend zu ergänzen.
- 3.4
 - 3.4.1 Es wird beschlossen, der Anregung des Fachbereiches 70, die Bäume wegen ihrer prägenden Wirkung innerhalb der Vegetationsflächen anzuordnen, nicht zu folgen.
 - 3.4.2 Es wird beschlossen, dem Hinweis des Fachbereiches 70 bzgl. der irreführenden Darstellung der Bäume zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren.
- 3.5 Es wird beschlossen, der Anregung des Fachbereiches 70 der Stadt Coesfeld, zwischen der Außenkante der Promenadenbäume und der Baugrenze einen Abstand von mindestens 7,00 m einzuhalten, vor dem Hintergrund des Planungsziels, den Bestand zu sichern, nicht zu folgen.
- 3.6
 - 3.6.1 Es wird beschlossen, der Anregung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld, die textliche Festsetzung 6.2 und die Begründung dahingehend anzupassen, dass Maßnahmen, die in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt werden, nicht unter die Festsetzung des Bebauungsplanes fallen, zu folgen.
 - 3.6.2 Es wird beschlossen, den Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld hinsichtlich der Darstellung der Überflutungsgrenzen des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) zu berücksichtigen und die gesetzlich

festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Ein grundsätzlicher Hinweis auf die Betroffenheit von Grundstücken durch extreme Hochwassersituationen wird in die Begründung aufgenommen.

3.7 Es wird beschlossen, der Anregung der Handwerkskammer Münster, Läden und nicht störendes Handwerk, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, nicht auszuschließen, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen, nicht zu folgen.

3.8

3.8.1 Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, im Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 die Möglichkeit für - Anlagen für Verwaltungen - gemäß Baunutzungsverordnung mit aufzunehmen, zu folgen.

3.8.2 Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, in dem festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ Wohnnutzungen in den drei Geschossen zuzulassen, zu folgen. Die textlichen Festsetzung 1.5.1 wird entsprechend ergänzt.

3.8.3 Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, die überbaubare Fläche im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ zu vergrößern, wird gefolgt.

3.8.4 Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, im Zuge der Erweiterung der Baugrenzen auch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl anzuheben, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/ Südring“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

Hinweis zur Nummerierung der Beschlussvorschläge:

Im Sachverhalt sind die einzelnen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sowohl von Bürgerinnen und Bürgern als auch von den Trägern öffentlicher Belange durchnummeriert. Nicht jede Stellungnahme bedarf eines abwägenden Beschlusses. Die Erläuterungen der Verwaltung werden lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Um dennoch zwischen Beschlussvorschlag und Stellungnahme eine Verbindung herzustellen, ist die Nummerierung der Beschlussvorschläge in der Folge nicht fortlaufend.

A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 4,26 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der historischen Innenstadt von Coesfeld. Es wird begrenzt:

- im Osten durch die Münsterstraße,
- im Norden durch den Südring,
- im Westen durch die Letter Straße und

- im Süden durch die Fegetasche sowie die rückwärtige Grenze der an der Promenade gelegenen Grundstücke bzw. der Flurstücke 233 und 214, Flur 37, Gemarkung Coesfeld-Stadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ ist nach der frühzeitigen Beteiligung erweitert worden. Er umfasst nunmehr auch das Grundstück der nördlich des Parkplatzes Mittelstraße liegenden ansässigen Facharztpraxis für Strahlentherapie, die daran angrenzenden Verkehrsflächen sowie die rückwärtigen Grundstücksflächen, der hier ansässigen Handelsgärtnerei.

Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ kann dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

B. Planungsanlass / Zielsetzung / Planverfahren

Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds. Trotz schwerer Zerstörungen zum Ende des Zweiten Weltkrieges und der Folgen der Verkehrsplanungen der 60er und 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts, gibt die Promenade bis heute der Gesamtstadt eine deutliche städtebauliche Orientierung. Sie ist einer der wenigen Orte in Coesfeld, an dem Stadtgeschichte und -entwicklung bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesbar sind. Um den fortschreitenden Umstrukturierungen im Umfeld der Promenade, die mit einem zunehmenden Verlust der historischen Bausubstanz verbunden sind, entgegenzuwirken, hat die Stadt Coesfeld entschieden, schrittweise Bebauungspläne aufzustellen. Auf diese Weise sollen für die einzelnen Bereiche der Promenade die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung definiert werden in Anlehnung an die Ziele, die 2008 in den Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden sowohl für den öffentlichen Raum als auch für die angrenzenden privaten Grundstücke festgelegt wurden.

Planungsstart als Bebauungsplan Schützenwall/Südwall

Am 03.05.2012 hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade – Abschnitt Schützenwall/Südwall“ aufzustellen, um die Entwicklung der Promenade städtebaulich verträglich zu steuern (siehe Vorlage 038/2012). Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde der Plan zeichnerisch bereits zur frühzeitigen Beteiligung in zwei Abschnitte – Bereich „Schützenwall/Schützenring“ und Bereich „Südwall/Südring“ – geteilt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die sich jeweils auf unterschiedliche Bereiche des Plangebietes bezogen und deren Bearbeitung mit einem z.T. erhöhten Zeitaufwand verbunden waren. Hinzu kam, dass für einen Teilbereich des Gebietes „Schützenwall/Schützenring“ eine Veränderungssperre erlassen wurde, mit der Folge, dass hier ein gewisser Zeitdruck bestand, den Bebauungsplan bis zum Ablauf der Veränderungssperre zur Rechtskraft zu bringen. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung am 25.09.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ in zwei Pläne zu teilen und in eigenständige Verfahren fortzuführen (siehe Vorlage 237/2014). Der Bebauungsplan Nr. 121/2.1 „Coesfelder Promenade – Schützenwall/Burgwall/Schützenring“ ist seit dem 30.01.2015 rechtskräftig.

Stand Verfahren Abschnitt Südwall nach frühzeitiger Beteiligung einschließlich neuer Planungen für Inhalte der Offenlage

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens konnte für den Planbereich Südwall/Südring das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ hat sich aufgrund verschiedener Problemstellungen

1. Regelung der Verkehrsführung zwischen dem Südwall und dem Parkplatz Mittelstraße vor dem Hintergrund der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen und Baugenehmigungen,
2. Erweiterungsabsicht seitens der Facharztpraxis für Strahlentherapie, Mittelstraße 17 in nördliche Richtung und

3. Planungen für das Grundstück Münsterstraße 58

die Bearbeitung des Planstandes zur Offenlage stark verzögert. In den Stellungnahmen zu den vorläufigen Beschlussvorschlägen aus der frühzeitigen Beteiligung 2014 sind daher Hinweise ergänzt, wenn die drei vorgenannten Punkte ggf. die Stellungnahme nach jetzigem Stand der geplanten Offenlage berühren.

Aus Punkt 1 und 2 resultiert, dass der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans in Richtung des Gebäudes Mittelstraße 17 und angrenzender Grundstücksbereiche erweitert wird.

Durch Eigentümerwechsel im Bereich das Grundstück Münsterstraße 58 ist 2018 eine Erweiterung des Baufeldes erfolgt, ohne dass in der frühzeitigen Beteiligung Bedenken geäußert wurden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage unterliegt das Plangebiet einem besonderen Entwicklungsdruck. Während sich dieser im Bereich der Promenade (Südwall) auf eine Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser und insbesondere Nutzungen des medizinischen Sektors richtet, besteht im Bereich des Südrings überwiegend ein Entwicklungsdruck hinsichtlich der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen. Damit verbunden ist bezogen auf die Promenade eine Zunahme des PKW-Verkehrs zu befürchten, die sich negativ auf ihre Funktion als wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung auswirkt. Die Festsetzungen der im südlichen Teil des Plangebietes bestehenden Bebauungspläne Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und Nr. 8 „Cronestraße“ aus den 1970er Jahren, sind aufgrund ihres geringen Detaillierungsgrades nicht geeignet, um diese Entwicklung planungsrechtlich zu steuern.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es daher, den im Grundsatz aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewertenden Prozess der Nachverdichtung und Entwicklung innerstädtischer Quartiere, unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation, verträglich zu steuern.

Der Bebauungsplanentwurf, auf dessen Grundlage im Jahr 2014 die frühzeitige Beteiligung erfolgte, sah – ebenso wie die bisher bestehenden Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 8 – entlang der Letter Straße die Festsetzung von Kerngebieten gem. § 7 BauNVO vor. Aufgrund des bestehenden hohen Anteils an Wohnnutzungen innerhalb der betroffenen Flächen entsprechen diese nicht der Zweckbestimmung eines Kerngebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen soll. Vor diesem Hintergrund erfolgt für diese Flächen künftig die Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO. Verwiesen wird auf das Urteil des Oberverwaltungsgericht NRW vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE), in welchem die Unwirksamkeit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ festgestellt wurde. 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). Vor diesem Hintergrund werden für die Innenstadt von Coesfeld derzeit neue Bebauungspläne aufgestellt.

Planverfahren

Auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften soll der Bebauungsplan nunmehr als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Entfernung zu dem in rund 600 m östlich gelegenen FFH-Gebiet (Berkel, DE-4008-301) ebenfalls nicht zu befürchten.

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

zu Beschlussvorschlag 2:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte zum einen in Form einer Bürgerversammlung am 06.02.2014 im Pädagogischen Zentrum des Schulzentrums in Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Coesfeld am 16.02.2013 bekannt gemacht. In der Bürgerversammlung wurden die 12 anwesenden Bürgerinnen und Bürger über den Anlass der Einleitung des Verfahrens sowie die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplanes informiert. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zur Äußerung von Anregungen, Bedenken und Hinweise gegeben worden. Das Protokoll zur Bürgerversammlung ist als Anlage beigefügt (Anlage 5). Die im Rahmen der Veranstaltung geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken können dem Protokoll entnommen werden. Zum anderen wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, bis zum 12.03.2014 Stellungnahmen bei der Stadt Coesfeld einzureichen (Anlage 6 bzw. Anlage 11 geschwärzte Fassung von Anlage 6). Die Planunterlagen waren im Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt Coesfeld einsehbar.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung sind 2019 vier weitere Stellungnahmen eingegangen, die sich jedoch auf 2017 weiterentwickelte Planungsstände bzw. Diskussionsstände beziehen und daher im Rahmen der vorläufigen Abwägung keine Berücksichtigung finden (siehe Anlage 8, nicht öffentlich). Aufgrund von Fehlinformationen werden seitens der Anlieger Bedenken gegenüber einer Planung geäußert, die in dieser Form überhaupt nicht vorgesehen ist. So sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf für das Grundstück am Südwall 6 - Handelsgärtnerei Paß zwar zukünftig gegenüber dem Stand 2014 eine Mischgebietsnutzung vor (um sowohl eine Wohn- als auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung hier zu ermöglichen), aber eine dreigeschossige Bebauung (wie von den Einwendern bemängelt) und ggf. durchgehende bauliche Erweiterung des Gebäudes der Strahlenpraxis in diese Richtung ist hier nicht geplant und auch nicht zulässig. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier eine maximal zweigeschossige Bebauung wie bei den Nachbargrundstücken Richtung Cronestraße vor. Auch die genannten Höhenangaben, die im Rahmen der Stellungnahmen aufgeführt werden (7,50 m Traufhöhe) sind so nicht vorgesehen. Geplant ist eine maximale Traufhöhe von 87 m ü. NHN (ca. 6,80 m), um eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss nach BauNVO zu ermöglichen. Ebenso stimmen die in den Stellungnahmen aufgeführten Ausnutzungswerte (Grundflächenzahl von 0,6) nicht mit dem überein, was der Bebauungsplanentwurf vorsieht (GRZ 0,4).

Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung am 06.02.2014 (Anlage 5):

2.1 Ein Anwohner weist darauf hin, dass es die Anwohner selbst waren, die sich in früheren Jahren gegen die Planungen der Stadt gestellt haben, im Bereich der Promenade vermehrt Parkplätze auszuweisen. Es besteht derzeit ein Konflikt zwischen der Forderung für seine Arztpraxis mindestens drei Parkplätze auszuweisen und dem städtebaulichen Ziel der Stadt, Parkplätze im Bereich der Promenade zu reduzieren. Er bemerkt, dass vor allem für gehbehinderte Patienten ein Problem besteht, geeigneten Parkraum zu finden und seine Praxis täglich mit einem Krankenwagen angefahren wird. Er hält die Lösung, Zufahrten zu möglichem Parkraum abzuriegeln für falsch, da dies die Parkplatzsuche unnötig erschwere. Die Zufahrtsstraße zur Arztpraxis als Sackgasse auszubilden hält er aufgrund der mangelnden Wendemöglichkeit und des zu erwartenden Begegnungsverkehres für problematisch. Bereits jetzt, obwohl bisher noch die Durchfahrtsmöglichkeit neben der Gärtnerei Pass besteht, sei die Verkehrslage hier schwierig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße neben der Gärtnerei zzt. nicht öffentlich und provisorisch angelegt ist und dass Regelungen bestehen, wie nach Schließung der Gärtnerei

mit dem Weg umgegangen wird. Es wird eingeräumt, dass unter dem Aspekt der älter werdenden Bevölkerung die Erschließung hier evtl. zu überdenken ist. Zur Parkraumsituation in Coesfeld wird auf das sich in der Entwicklung befindende Parkraumkonzept verwiesen. Hier werden Lösungen untersucht um den gestiegenen Parkplatzbedarf, auch durch die Nutzungsintensivierung des Krankenhauses, zu entspannen. Eine Maßnahme ist ggfls. zwei weitere Ebenen über dem Parkplatz an der Mittelstraße. Aus Sicht der Verwaltung hat die Verdrängung des PKW Verkehrs von der Promenade mit Ausnahme der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke Vorrang bei der Verkehrsführung. Auf dem Parkplatz Mittelstraße ist eine Aufstockung in Form eines Parkdecks in der Diskussion, um der steigenden Stellplatznachfrage gerecht zu werden. Das Parkdeck ist dann über einen Fußweg von der Promenade auf kurzem Wege erreichbar.

Im Zuge der weiteren Planung der letzten 3-4 Jahre wurde die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Sackgassenlösung wieder verworfen. Eine Verbindungsstraße zwischen dem „Südwall“ und dem „Parkplatz Mittelstraße“ soll weiterhin – ungefähr in Lage der jetzigen Führung – vorgesehen werden. Auf diese Weise werden die An- und Abfahrten insbesondere von Krankentransporten aus den Praxen im Haus Letter Straße 37/Südwall nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Coesfeld am 12.07.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ aufzustellen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Aufstockung (3 Ebenen) des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der „Mittelstraße“ zu schaffen. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze am Standort „Mittelstraße“ soll langfristig eine Verbesserung des Stellplatzangebotes im Nahbereich der Coesfelder Innenstadt erreicht werden. Der „Südwall“ wird auf diese Weise hinsichtlich des Parkplatzsuchverkehrs entlastet.

Beschlussvorschlag 2.1:

Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen bzw. die Neuplanungen zu berücksichtigen und eine befahrbare Verbindung zwischen dem „Südwall“ und dem „Parkplatz Mittelstraße“ vorzusehen.

- 2.2 Die Parkplatz- und Verkehrssituation an der „Cronestraße“ wird bemängelt. Da die Stadt den Parkraum „Cronestraße“ mit Parkgebühren belegt hat und hier schnell Strafzettel vergeben würden, weichen Parkplatzsuchende auf die Einfahrtsbereiche der Anlieger aus. Auch LKW und Krankenwagen hätten in der „Cronestraße“ aufgrund des ruhenden Verkehrs Durchfahrtsschwierigkeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Belange sind Probleme die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu lösen sind, da diese sich nicht auf den konkreten B-Plan Nr. 121/2.2 beziehen. Die Einhaltung der Straßenverkehrsregeln obliegt den zuständigen Ordnungsbehörden und kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden, die Untere Straßenverkehrsbehörde kann im öffentlichen Verkehrsraum ggf. Regelungen treffen, die Verkehre steuern.

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

Vorläufige Abwägung der schriftlich eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 6, 11):

- 2.3 Anlieger des Bereichs „Südwall“

()

Schreiben vom 02.03.2014 und vom 03.03.2019):

- a) Schreiben vom 02.03.2014

Es wird Widerspruch gegen den Vorentwurf der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 eingelegt. Das Einfamilienhaus mit einer Arztpraxis liegt auf dem Eckgrundstück „Südwall“/„Cronestraße“ im WA 10. Das 1. Obergeschoss des an die „Cronestraße“ angrenzenden Gebäudeteils ist derzeit ungenutzt. Im Falle eines späteren Ausbaus stellen die Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Pkt. 3, 5 und 6 eine unzumutbare Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Bauherren dar. So ist in dem vorhandenen Obergeschoss dieses Gebäudeteils nur an der Giebelseite vom Garten her Lichteinfall vorhanden, die Beschränkung der Dachaufbauten bzgl. der Zahl, Größe und Form (z.B. keine Dachfenster) behindern den notwendigen Einfall an zusätzlichem natürlichem Licht. Eine Festschreibung auf rote bis braune Dacheindeckung würde in krassem Widerspruch zum vorhandenen Graton stehen und den derzeit harmonischen Gesamteindruck des Hauses empfindlich stören. Im Übrigen betreffen die Auflagen des genannten Gebäudeteils einen Bereich, der von der Promenade gar nicht einsehbar ist und daher das angestrebte städtebauliche Bild der Wälle nicht beeinträchtigt.

Es wird beantragt, dass im Falle einer Neueindeckung des Praxisgebäudes – abweichend von der Gestaltungssatzung – ein graue Dachziegelfarbe genehmigt wird, genau identisch mit der Dachziegelfarbe des vorhandenen Hauses. Des Weiteren wird beantragt, dass die Punkte 3, 5 und 6 der Gestaltungssatzung für den zur „Cronestraße“ angrenzenden Gebäudeteil in einem speziellen Zusatzabsatz unwirksam werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird.

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

b) Schreiben vom 03.03.2014

Es wird Widerspruch eingelegt, dass laut 3.1.2 WA9 und WA 10 als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt werden. Die derzeitige gewerbliche Nutzung soll in Zukunft ausgeschlossen werden. Die Einschränkung verhindert eine Fortführung der Praxis über die eigene Tätigkeit hinaus und bedeutet eine unzulässige Einschränkung der Eigentumsrechte.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Die Bedenken hinsichtlich einer Festsetzung des betroffenen Grundstücks als „Allgemeines Wohngebiet“ werden zurückgewiesen. Mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ folgt der Bebauungsplan dem städtebaulichen Ziel, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und eine Ausweitung gewerblicher Nutzungen entlang der Promenade zu vermeiden. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ ist der betreffende Bereich bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die planungsrechtliche Situation für das angesprochene Grundstück verschlechtert sich somit nicht. Eine Ausdehnung der freiberuflichen Nutzung über einen Anteil von 50 % hinaus setzt die Festsetzung eines „Mischgebietes“ voraus. Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation des betroffenen Grundstücks und dem o.g. städtebaulichen Ziel, entlang der Promenade eine Ausweitung der gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, soll eine Ausdehnung der Festsetzung von „Mischgebieten“ entlang der Promenade nicht erfolgen.

Vor dem Hintergrund, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl durch die Planung erhöht wird (von 0,6 auf 0,8), ist eine Einschränkung der Eigentumsrechte des Einwenders durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festzustellen. Zur Offenlage werden zudem die Baufelder noch einmal erweitert, um eine Gleichbehandlung der Anlieger untereinander herzustellen (gleiche Vorgartentiefen, gleiche Baufeldtiefen).

Beschlussvorschlag 2.3:

Der Anregung eine Verbindung zwischen „Südwall“ und „Pakplatz Mittelstraße“ sowie die Einbahnstraßenregelung auf der Promenade beizubehalten, um das Ausfahren der Anlieferungsverkehre sowie der Krankentransporte zu ermöglichen, wird gefolgt. Durch die weiterhin mögliche Ausfahrt aus der Promenade im Bereich der Gärtnerei wird eine Einschränkung der Anfahrtssituation für das Grundstück Letter Straße 37 durch die vorliegende Planung vermieden.

Beschlussvorschlag 2.5.1:

Der Anregung eine Verbindung zwischen „Südwall“ und „Pakplatz Mittelstraße“ sowie die bestehende Einbahnstraßenregelung auf der Promenade beizubehalten, wird gefolgt.

a) Schreiben vom 18.02.2015

Es werden Vorschläge für mögliche Haltebereiche/Parkbuchten gezeigt, die im öffentlichen Straßenraum bzw. im Bereich des Fuß- und Radwegs zwischen IKK und Ärztehaus liegen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Der Anregung, Stellflächen für Anlieferungsfahrzeuge oder Krankentransporte im Öffentlichen Straßenraum ggf. im Bereich des Fuß- und Radwegs zwischen IKK und Ärztehaus vorzusehen, wird nicht gefolgt. Zunächst ist es Aufgabe des Eigentümers, Stellflächen für die Anlieferung auf dem eigenen Grundstück vorzuhalten. Der städtebaulich wertvolle Raum der Promenaden soll weitgehend frei von Parkverkehr bleiben.

Beschlussvorschlag 2.5.2:

Der Anregung, Stellflächen für Anlieferungsfahrzeuge oder Krankentransporte im öffentlichen Straßenraum und ggf. im Bereich des Fuß- und Radwegs zwischen IKK und Ärztehaus vorzusehen, wird nicht gefolgt.

2.6 Anlieger des Bereichs „Südwall“ ([REDACTED] . Gesprächsprotokoll vom 05.06.2014):

- a) [REDACTED] regt an, sein gesamtes Grundstück (auch Flurstück 219 und 214) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Der Anregung, die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 219 und 214 (rückwärtig angrenzend an die Grundstücke Südwall 6 / Handelsgärtnerei und Südwall 8,8a) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen wird gefolgt. Auf dem Flurstück 214 wird zudem eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die Erschließung wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Beschlussvorschlag 2.6.1:

Der Anregung, die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 219 und 214 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen wird gefolgt.

- b) Es wird angeregt, das Baufeld zu vergrößern. Die Ausnutzung des Grundstücks sollte der des Grundstücks von [REDACTED] entsprechen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gewächshäuser nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Der Anregung, das Baufeld zu vergrößern wird gefolgt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sah der Bebauungsplanentwurf zwischen „Südwall“ und „Parkplatz Mittelstraße“ keine Straßenverkehrsfläche, sondern eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vor. Durch die nunmehr im Rahmen der vorzeitigen Abwägung geplanten Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, die in Teilen dem in der Örtlichkeit vorhandenen Straßenverlauf entspricht, wird die östlich hiervon liegende überbaubare Fläche unweigerlich größer. Darüber hinaus wird die überbaubare Fläche in südliche Richtung vergrößert, um die Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erhöhen.

Das Gewächshaus genießt Bestandsschutz. Aufgrund der Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstück 214 und die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Sicherung der Erschließung, ist eine Erweiterung der Baugrenzen und eine Einbeziehung des bestehenden Gewächshauses in die überbaubare Fläche nicht möglich. Eine Bebauung des Flurstückes 214 ist erst möglich, wenn das Gewächshaus zurückgebaut wird.

Beschlussvorschlag 2.6.2:

Der Anregung, das Baufeld zu vergrößern wird gefolgt

- c) Es wird angeregt, die Nutzung als Gartenbaubetrieb nicht auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c):

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässigen Gartenbaubetriebe werden aufgrund der engbegrenzten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Umsetzung einer derartigen Nutzung ist im Plangebiet nicht realisierbar, ohne erhebliche Eingriffe in die unter städtebaulichen Gesichtspunkten als erhaltenswert eingestufte Bebauungsstrukturen vorzunehmen.

Bei dem am Südwall (im MI 5) angesiedelten Betrieb handelt es sich um eine Handelsgärtnerei, die nicht als Gartenbaubetrieb einzustufen ist und somit im Mischgebiet zulässig ist.

Beschlussvorschlag 2.6.3:

Der Anregung, Gartenbaubetrieb als zulässige Nutzung zuzulassen, wird nicht gefolgt.

- d) [REDACTED] regt an, dass für sein Grundstück die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht wird.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan Nr. 121/2.2 wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes bzw. der planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke gemeinhin die Grundflächenzahl entsprechend dem Bestand bzw. der bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne festgesetzt. In diesem Fall ist der Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ ausschlaggebend, in welchem für das Grundstück Paß eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Eine Erhöhung der GRZ wird nicht für erforderlich und angemessen erachtet vor dem beschriebenen Hintergrund im Verhältnis zu den übrigen Betroffenen im Plangebiet (Leitlinien für die Promenaden). Für die Offenlage ist nun ein Baufeld von 17 x 22 m durch Baugrenzen markiert, was in Bezug auf die wahrscheinliche zukünftige Grundstücksgröße eine Bebauung im Rahmen der GRZ 0.4. ermöglicht.

Beschlussvorschlag 2.6.4:

Der Anregung, die GRZ für das Grundstück [REDACTED] von 0,4 auf 0,6 zu erhöhen, wird nicht gefolgt.)

- e) [REDACTED] regt an, dass für sein Grundstück die Ausweisung als „Kerngebiet“ (MK) erfolgen sollte.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt e):

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der Planung wurde die Festsetzung für das westlich angrenzende Grundstück der Innungskrankenkasse geändert. Festgesetzt wird nunmehr ein „Mischgebiet“ (siehe Sachverhalt B).

Vor dem Hintergrund der vorhandenen, überwiegend gewerblichen Nutzung, soll auf dem Grundstück [REDACTED] auch zukünftig die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich sein. Für den direkt an den „Südwall“ grenzenden Teil des Grundstückes von [REDACTED] wird daher fortan ein „Mischgebiet“ festgesetzt.

Beschlussvorschlag 2.6.5:

Der Anregung für das Grundstück [REDACTED] ein „Kerngebiet“ festzusetzen wird nicht gefolgt. Es erfolgt die Festsetzung eines „Mischgebietes“.

- f) Es wird angeregt, dass mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen werden sollen. Die Erschließung seines Grundstücks wird für den Südwall nicht belastend, da eine rückwärtige Erschließung über die Mittelstraße möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt f):

Der Anregung wird gefolgt. Für die Bauflächen entlang der Wallanlagen wird nun grundsätzlich keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten mehr vorgesehen, um somit auch langfristig eine Nachverdichtung der in Teilen großen Grundstücke vorzunehmen.

Beschlussvorschlag 2.6.6:

Der Anregung, mehr als zwei Wohneinheiten zuzulassen, wird gefolgt.

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

Zu Beschlussvorschlag 3:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.02.2014 bis einschließlich zum 12.03.2014. Im Rahmen der Beteiligung wurden zum Bereich „Südwall/Südring“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert (Anlage 7.1).

3.1 Kreis Coesfeld – Aufgabenbereich Immissionsschutz (Schreiben vom 11.03.2014):

Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ ausgewiesen ist. Zu diesen Einrichtungen gehört auf dem Flurstück 47 eine PKW-Stellplatzanlage für Beschäftigte und Besucher. Jenseits der Fegetasche befindet sich ein Wohnhaus (Südwall14), der Abstand zur v.g. Parkfläche beträgt ca. 20 m. Dieses Wohnhaus wurde als Einzelgebäude als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO ausgewiesen, die weiteren Wohngebäude entlang der Umflut als „Allgemeines Wohngebiet“.

Es werden Bedenken erhoben, dass durch die Ausweisung „WR“ unter Berücksichtigung des v.g. geringen Abstandes und des erhöhten Schutzanspruches

ein Immissionskonflikt hervorgerufen wird, der einer planungsrechtlichen Lösung bedarf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ setzt für den betreffenden Bereich bereits ein „Reines Wohngebiet“ fest. Gleichzeitig besteht eine genehmigte Nutzung für den Parkplatz jenseits der Fegetasche. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 121/2.2 wird diese Situation nicht geändert. Ein Immissionskonflikt wird nicht hervorgerufen.

Beschlussvorschlag 3.1:

Es wird beschlossen, die Bedenken des Aufgabenbereiches Immissionsschutz des Kreises Coesfeld, dass durch die Ausweisung eines „WR“ (Südwall 14) in einem geringen Abstand zur PKW-Stellplatzanlage jenseits der Fegetasche ein Immissionskonflikt hervorgerufen wird, zurückzuweisen.

3.2 Kreis Coesfeld – Untere Gesundheitsbehörde (Schreiben vom 11.03.2014):

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Schalltechnischem Gutachten des Büros Richters & Hüls (Bericht Nr. L-3900-01) vom 13. August 2013, in Teilbereichen des Planungsgebietes die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl.1 zur Tag – und Nachtzeit überschritten werden. In Kapitel 7 dieses Gutachtens werden mögliche Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuschimmission vorgeschlagen. Ziel des vorbeugenden Gesundheitsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Gebieten, in denen Menschen wohnen bzw. sich nicht nur kurzfristig (zeitweise) aufhalten.

Es sollten folgende Grundsätze gelten:

- vermeiden vor vermindern
- vermindern vor kompensieren.

Daraus resultiert die Höhe des einzuhaltenden Lärmpegels für folgende Mindestanforderungen:

- Er muss einen ungestörten Aufenthalt im Außenbereich ermöglichen.
- Er darf die Sprachkommunikation im Innen- und Außenbereich nicht einschränken.
- Er darf keine langfristigen Gesundheitsstörungen bewirken.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag 3.2:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld bzgl. der allgemeinen Anforderungen an den Lärmschutz zur Kenntnis zu nehmen.

3.3 Kreis Coesfeld – Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 11.03.2014):

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgelegten Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr enthalten. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender

Angaben vorgenommen werden. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 (2) FSHG Aufgabe der Gemeinde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Plangebiet liegenden Flussläufe der Umflut und der Fegetasche können die Löschwasserversorgung nicht gewährleisten, da der Wasserstand nicht gesichert ist und keine entsprechenden Entnahmeeinrichtungen zur Verfügung stehen.

Aufgrund des Konzessionsvertrages der Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken Coesfeld kann zur Sicherstellung der Grundversorgung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Danach können im Plangebiet 192 m³/h Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden, so dass die im DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ aufgeführten Richtwerte für den Löschwasserbedarf in jedem Fall eingehalten werden. Die Begründung wird diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag 3.3:

Es wird beschlossen, dem Hinweis der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hinsichtlich der erforderlichen Angaben zur Löschwasserversorgung zu folgen und die Begründung entsprechend zu ergänzen.

3.4 Stadt Coesfeld – Fachbereich 70 (Schreiben vom 11.03.2014):

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Straßenquerschnitte und -Ausstattung zu gewährleisten ist, dass sowohl sämtliche Privatgrundstücke als auch öffentlich und gewerblich genutzte Flächen mit Rettungs- und Müllfahrzeugen anfahrbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche. Damit wird die Anfahrbarkeit der Grundstücke entsprechend der heutigen Situation gesichert.

Eine Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- b) Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumstandorte so zu wählen sind, dass insbesondere an Kreuzungsstellen des ruhenden mit dem fließenden Verkehr ausreichende Sichtdreiecke frei bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

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

Eine Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- c) Es wird darauf hingewiesen, dass die Alleebäume in der Darstellung (gelb) innerhalb der Verkehrsflächen angeordnet sind. Die Bäume sollten wegen der prägenden Wirkung innerhalb von Vegetationsflächen angeordnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c):

Der Anregung wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche werden die Wegeparzellen der Promenade entsprechend ihrer Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die innerhalb dieser Parzelle gelegenen Baumstandorte werden als „zu erhalten“ gesichert. Eine weitergehende Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Sicherung der Baumstandorte nicht erforderlich. Von daher wird dieser Anregung im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 3.4.1:

Es wird beschlossen, der Anregung, die Bäume wegen ihrer prägenden Wirkung innerhalb der Vegetationsflächen anzuordnen, nicht zu folgen.

- d) Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Bäume irreführend ist. Ein Großteil der Bäume ist als zu pflanzen gekennzeichnet, obwohl die Bäume vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Der Hinweis auf die Darstellung der Bäume in der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die vorhandenen Einzelbäume werden als „zu erhalten“ gesichert. Auf die Festsetzung „anzupflanzende Einzelbäume“ wird im Weiteren verzichtet.

Beschlussvorschlag 3.4.2:

Es wird beschlossen, den Hinweis des Fachbereiches 70 bzgl. der irreführenden Darstellung der Bäume zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren.

- e) Es wird darauf hingewiesen, dass im B-Plan der Schutz des Baumbestandes besonders verankert werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt e):

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

Eine Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

3.5 Stadt Coesfeld – Fachbereich 70 (Schreiben vom 17.11.2014)

Es wird angeregt, dass im Bereich des Südwalls der Abstand zwischen der Baugrenze und den Promenadenbäumen zu vergrößern ist. Der Abstand zwischen Baugrube und Altbaum soll bei offenen Baugruben das Vierfache des Stammumfangs des Baumes, bei Jungbäumen mindestens 2,50 m, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, betragen. Im Bereich des Südwalls beträgt der Stammumfang der Bäume im Mittel 60-130 cm. Soweit die zu erstellenden Gebäude unterkellert werden, dürfte die Baugrubenwand ca. 2,00 m vor der Baugrenze liegen. Das bedeutet, dass der Abstand zwischen der Außenkante der Promenadenbäume und der Baugrenze mindestens 7,00 m betragen muss. Würde man die Baugrenze an der vorgesehenen Linie belassen, würde es zu massiven Beschädigungen der Baumwurzeln und damit zum Verlust der Standsicherheit der Bäume kommen. Die alten Promenadenbäume müssten vorzeitig gefällt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung des Fachbereiches 70 der Stadt Coesfeld, zwischen der Außenkante der Promenadenbäume und der Baugrenze einen Abstand von mindestens 7,00 m

einzuhalten, wird vor dem Hintergrund des Planungsziels, den Bestand zu sichern, nicht gefolgt. Jedoch wird der festgesetzte Vorgartenbereich im MI 5, im WA 4 und WR einheitlich auf 5,00 m festgesetzt. Auf diese Weise wird dem Schutz der Promenadenbäumen Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag 3.5:

Es wird beschlossen, der Anregung des Fachbereiches 70 der Stadt Coesfeld, zwischen der Außenkante der Promenadenbäume und der Baugrenze einen Abstand von mindestens 7,00 m einzuhalten, vor dem Hintergrund des Planungsziels, den Bestand zu sichern, nicht zu folgen.

3.6 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 11.03.2014):

- a) Das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld weist darauf hin, dass auf Grundlage der „Machbarkeitsstudie für die Nutzung von Strahlwirkungseffekten an der Berkel im Stadtgebiet Coesfeld“ durchaus bauliche Anlagen in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante erforderlich sind. So ist derzeit geplant, im Bereich der Wehranlage Normann ein Umgehungsgerinne auf der linken Seite unmittelbar oberhalb des Wehres anzusetzen und auf einer Länge von bis zu 50 m durch die derzeit als öffentliche Grünfläche / Parkanlage gekennzeichnete Fläche zu führen. Es wird daher angeregt, die derzeit als öffentliche Grünfläche / Parkanlage gekennzeichnete Fläche im Bereich des Normannwehres zusätzlich als Fläche für die Wasserwirtschaft auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Der Anregung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld von 2014 rührte noch daher, die als öffentliche Grünfläche / Parkanlage gekennzeichnete Fläche im Bereich des Normannwehres zusätzlich als Fläche für die Wasserwirtschaft auszuweisen, um dort eine Fischtreppe anzulegen, wenn das Wehr erhalten bleiben würde/müsste. Dieser Planansatz ist mittlerweile überholt und eine Sohlgleite umgesetzt.

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

- b) Darüber hinaus weist das Abwasserwerk darauf hin, dass an der Umflut im Bereich des Schützenringes geplant ist, den regelprofilierten Abschnitt durch die Anlage eines Trittsteines, sowie der Verbesserung der Sohle und des Ufers ökologisch aufzuwerten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Der Hinweis des Abwasserwerkes, dass an der Umflut im Bereich des Schützenringes geplant ist, den regelprofilierten Abschnitt durch die Anlage eines Trittsteines, sowie der Verbesserung der Sohle und des Ufers ökologisch aufzuwerten, wird zur Kenntnis genommen. Der betroffene Bereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2.

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

- c) Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass die sich die nicht im öffentlichen Eigentum befindliche Fläche im Einmündungsbereich der Fegetasche in die Umflut ausgewiesene private Grünfläche, zukünftig zu einem wasserwirtschaftlichen Trittstein entwickelt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c):

Der Hinweis des Abwasserwerkes, dass die sich nicht im öffentlichen Eigentum befindliche private Grünfläche im Einmündungsbereich der Fegetasche in die Umflut, zukünftig zu einem wasserwirtschaftlichen Trittstein entwickelt werden soll, wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

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

- d) Das Abwasserwerk weist darauf hin, dass die textliche Festsetzung 6.2 dahingehend anzupassen, dass Maßnahmen, die in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt werden, nicht unter die Festsetzung des Bebauungsplanes fallen. Die Begründung ist auf der Seite 21 entsprechend unserer Empfehlung anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Der Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld, dass im Zuge der geplanten wasserbaulichen Umgestaltungen der Fegetasche und der Umflut ggf. bauliche Anlagen im Abstand von 5 m zur Böschungskante der Gewässer erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, bauliche Anlagen, die in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden, innerhalb dieser Bereiche zuzulassen, wird gefolgt, um den Bebauungsplan im Hinblick auf die Umgestaltung von Umflut und Fegetasche flexibel zu gestalten. Die textliche Festsetzung (Festsetzung 6.2) und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag 3.6.1:

Es wird beschlossen, der Anregung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld, die textliche Festsetzung 6.2 und die Begründung dahingehend anzupassen, dass Maßnahmen, die in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt werden, nicht unter die Festsetzung des Bebauungsplanes fallen, zu folgen.

- e) Nach den dem Abwasserwerk vorliegenden Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Münster mit der Darstellung des Extremereignisses, liegen einige angrenzende Grundstücke im überfluteten Bereich. Es wird empfohlen, die Darstellung der Überflutungsgrenzen für das HQ-Extrem in den Bebauungsplan darzustellen bzw. die betroffenen Flurstücke aufzulisten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

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

Beschlussvorschlag 3.6.2:

Es wird beschlossen, den Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld hinsichtlich der Darstellung der Überflutungsgrenzen des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) zu berücksichtigen und die gesetzlich festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Ein grundsätzlicher Hinweis auf die

Betroffenheit von Grundstücken durch extreme Hochwassersituationen wird in die Begründung aufgenommen.

3.7 Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 27.02.2014):

Es wird darauf verwiesen, dass vorgesehen ist, im reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO insgesamt auszuschließen. Eine Begründung wird nicht gegeben. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Die in der Ausnahmeregelung festgelegten Nutzungsarten sind nicht alle geeignet, um die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet zu stören. Es sollte Ziel des Bebauungsplanes sein, Wohnraum in einem gesunden Wohnumfeld zu schaffen. Es wird angeregt, Läden und nicht störendes Handwerk, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, nicht auszuschließen, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der Handwerkskammer Münster, Läden und nicht störendes Handwerk, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, nicht auszuschließen, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen, wird nicht gefolgt. In der Begründung wird bereits darauf verwiesen, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, um keine zusätzlichen Verkehre zu erzeugen. Eine Zunahme des PKW-Verkehrs auf der Promenade soll verhindert werden, um negative Auswirkungen auf ihre Funktion als wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung zu vermeiden.

Beschlussvorschlag 3.7:

Es wird beschlossen, der Anregung der Handwerkskammer Münster, Läden und nicht störendes Handwerk, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, nicht auszuschließen, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen, nicht zu folgen.

3.8 Christophorus Klinken (Schreiben vom 10.03.2014)

- a) In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind gemäß Punkt 1.2.1 nach § 4 (3) Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Anlagen für Verwaltungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diesem Punkt widersprechen wir, da derartige Funktionen bereits jetzt Bestand sind und im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes keinen störenden Einfluss haben. Zudem ist aufgrund der immer größer werdenden administrativen Handlungsnotwendigkeiten für ein Unternehmen wie das unsere die Thematik der Verwaltungsleistungen ein immer größer werdender Faktor. Wir bitten Sie daher im Bebauungsplan die Möglichkeit für - Anlagen für Verwaltungen - gemäß Baunutzungsverordnung mit aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Der Anregung der Christophorus Kliniken, im Bebauungsplan die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für Verwaltungen“ (gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO) für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 nicht auszuschließen, wird gefolgt. In den betreffenden allgemeinen Wohngebieten befinden sich bereits „Anlagen für Verwaltungen“. Zum Schutz des Bestands werden sie an dieser Stelle nicht ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag 3.8.1:

Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, im Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 die Möglichkeit

für - Anlagen für Verwaltungen - gemäß Baunutzungsverordnung mit aufzunehmen, zu folgen.

- b) In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind unter Punkt 1.5.1 Wohnnutzungen erst oberhalb des 1. Obergeschosses zugelassen. Diesem Punkt widersprechen wir und erinnern daran, dass das Gebäude ursprünglich als Schwestern-/Schülerinnenwohnanlage genehmigt worden ist und insofern in den Geschossen Erd-, 1. und Obergeschoss Wohnnutzungen vorhanden waren. Um auch in Zukunft auf dem Markt, insbesondere im Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens leistungsstark bleiben zu können, benötigen wir einen flexiblen Handlungsspielraum für unsere Immobilien und bitten daher Wohnnutzungen in den drei genannten Geschossen zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b)

Der Anregung der Christophorus Kliniken, in dem festgesetzten Sondergebiet mit der „Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ Wohnungen in den drei Geschossen zuzulassen, wird gefolgt. Um die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu wahren, wird die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass eine Wohnnutzung ab dem Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Beschlussvorschlag 3.8.2:

Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, in dem festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ Wohnnutzungen in den drei Geschossen zuzulassen, zu folgen. Die textlichen Festsetzung 1.5.1 wird entsprechend ergänzt.

- c) Gemäß beigefügter Skizze (Anlage 1 der Stgn.) bitten wir Sie die bebaubare Fläche im Sinne der Baugrenzen zu vergrößern und in diesem Zusammenhang mit der damit einhergehenden maximierten Fläche auch die Werte für die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl anzuheben. Auch dieser Punkt dient der potentiellen Unternehmensstabilisierung im Sinne einer stabilen Krankenversorgung im Kreis Coesfeld.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c):

Der Anregung, die überbaubare Fläche im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ zu vergrößern, wird gefolgt, um im Hinblick auf die künftige Entwicklung einen ausreichenden Spielraum zu bieten. Die vorhandene städtebauliche Struktur wird durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche an dieser Stelle nicht gestört.

Der Anregung, im Zuge der Erweiterung der Baugrenzen auch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) anzuheben, wird nicht gefolgt. Im Sinne des Planungsziels, eine angemessene Ausnutzbarkeit der innerstädtischen Grundstücke zu ermöglichen und den Bestand planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan Nr. 121/2.2 die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Sondergebiet künftig mit 0,4 festgesetzt. Die für das künftige Sondergebiet festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der GRZ, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Cronestraße“ ebenfalls festgesetzt ist.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,0 entspricht ebenfalls der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8. Aufgrund der besonderen Lage wird von einer Erhöhung von GRZ und GFZ abgesehen, um negative Auswirkung auf die Promenade als qualitätvollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu vermeiden.

Beschlussvorschlag 3.8.3:

Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, die überbaubare Fläche im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ zu vergrößern, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag 3.8.4:

Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, im Zuge der Erweiterung der Baugrenzen auch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl anzuheben, wird nicht gefolgt.

- d) In der Gestaltungssatzung zu o. g. Bebauungsplan ist unter Punkt 4 im Sondergebiet SO-Flachdach vorgegeben. Das Gebäude verfügt derzeit schon über ein flachgeneigtes Dach. Wir bitten das Textmodul in Flachdach / flachgeneigte Dächer zu ändern (Dachneigung $\leq 20^\circ$). Dies ermöglicht dem Gebäudeeigentümer bei potentiellen Dachgestaltungen /-sanierungen flexibel zu reagieren. Diese Anpassung dürfte auch dem Gestaltungsgedanken für den Bereich Promenade Südwall Rechnung tragen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird.

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

- e) In der Gestaltungssatzung zu o. g. Bebauungsplan wird unter Punkt 5 die Verwendung von Dachflächenfenster auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefläche als unzulässig ausgewiesen. Auch diesem Punkt widersprechen wir, um Räumen unter Dachflächen ohne zusätzliche Gaubenbauten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten zu geben. Eine Beeinträchtigung des Gestaltungsbildes seitens der Promenade sehen wir als nicht gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt e):

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird.

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

- f) In der Gestaltungssatzung zu o. g. Bebauungsplan ist unter Punkt 9 die Regelung für Antennenanlagen definiert. Den Regelungen, dass Antennen und Satellitenempfängern lediglich auf den öffentlichen Straßen und Plätzen abgewandten Seiten des Gebäudes erstellt werden können und je Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig ist, können wir nicht zustimmen. Antennenanlagen / Richtfunkstrecken etc. für medizinische Einrichtungen, wie wir eines darstellen, sind entsprechend den technischen Notwendigkeiten und Positionen zu errichten. Eine grundsätzliche Festlegung im Sinne des vorgenannten Punktes ist daher unangemessen. Vorgenannter Aspekt zum Thema Antennenanlagen gilt letztendlich auch für den zuvor genannten allgemeinen Wohnbereich 2 am Südring.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt f):

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird.

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

3.9 Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 07.03.2014)

- g) Es wird darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des Blattes 1 des Bebauungsplanes die Stadtwerke Coesfeld GmbH die Trafostation Feuerwehr betreiben. Die Einbindung an das 10 kV Netz erfolgte aufgrund fehlender anderer Möglichkeiten in den 1970-Jahren über das Grundstück Schützenwall 18-22. Im Zuge der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sollte dort ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3m Breite zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH eingetragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Mit Schreiben vom 03.07.2014 hat die Stadtwerke Coesfeld GmbH mitgeteilt, dass in einem Gespräch mit dem Grundstückseigentümer vereinbart worden ist, dass die Stadtwerke Coesfeld GmbH auf die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in diesem Bereich verzichten.

Eine Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- h) Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Bebauungsplanes teilweise in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld, jedoch vollständig im Einzugsgebiet der Wassergewinnung liegt. Es ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser nicht schädlich beeinflusst wird. Vor allem ist eine Erdwärmenutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, nicht zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Der Hinweis bezieht sich auf den Bereich Schützenwall/Burgwall/Schützenring, der nicht Teil des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 ist.

Eine Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

3.10 Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 14.02.2014)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen und ein grundsätzliches Interesse besteht, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zu Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Um eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 12.03.2014)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind,

verlaufen. In der Annahme, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien und Anlagen weiterhin in ihrer Trassenlage verbleiben können, bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade – Schützenwall/Südwall“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien und Anlagen verbleiben in ihrer Trassenlage.

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

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

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ enthalten:

- PLEdoc (Schreiben vom 13.02.2014)
- Evonik Industries AG (Schreiben vom 14.02.2014)

E. Ergänzender Sachverhalt zum Grundstück „Münsterstraße 58“

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Coesfeld hat sich in seiner Sitzung am 01.07.2019 mit der Neubebauung des Grundstückes „Münsterstraße 58“ befasst. Verschiedene Bebauungsvarianten mit unterschiedlichen Dichten, Baukörpervolumen und -längen und Stellplatznachweisen wurden im Zuge dessen vorgestellt.

Folgende Vorgaben sind für das Grundstück zu berücksichtigen:

- aus Gründen des Gewässerschutzes ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (Vorgabe des Landeswassergesetzes),
- Sicherung des Baumbestandes entlang der Promenade „Südwall“ durch einen von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 5-m-Streifen im Bebauungsplan,
- Festsetzung der Grundstückszufahrt aufgrund der verkehrsfunktional schwierigen Lage nur im Norden des Grundstücks.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 für das Grundstück „Münsterstraße 58“ städtebaulich verträgliche Festsetzungen getroffen (WA 3 / offene Bauweise / GFZ 0,8 / GRZ 0,4 /

II -III Vollgeschosse / Dachneigung 40-55° / FH max. 92,00 m über NHN / TH max. 87,00 m über NHN).

Der Gestaltungsbeirat sieht auch in der Entwicklung eines mehrgeschossigen Solitärgebäudes an dieser Stelle einen interessanten und diskussionswürdigen Ansatz. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen jedoch noch keine konkreten Planungen vor. Sollten sich für das betreffende Grundstück anderweitige Nutzungs- bzw. Gestaltungsperspektiven ergeben, die über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, so ist zur konkreten Absicherung eines größeren Bauvorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag sinnvoll.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan

- 2 Entwurf des Bebauungsplanes
- 3 Textliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung
- 4 Begründung inkl. Umweltbericht
- 5 Protokoll der Bürgerversammlung (06.02.2014)
- 6 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (nicht öffentlich)
- 7 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 - 7.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 7.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
- 8 Schreiben Anwohner (nicht öffentlich)

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

- 9 Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes „Coesfelder Promenade“ Schützenwall/Südwall der Stadt Coesfeld, Richters & Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Ahaus, August 2013
- 10 Dokumentation „Perspektiven für die Promenade, Stadt Coesfeld“, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008
- 11 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (geschwärzte Fassung von Anlage 6, öffentlich)