

Stadt Coesfeld
Frau Monika Vahlmann
Postfach 18 43
48638 Coesfeld



ABTEILUNG TECHNIK

Südwall 22 • 48653 Coesfeld

Telefon: 02541 89-0

Durchwahl: 02541 89-14207

Telefax: 02541 89-13581

E-Mail: technik@ctc-coesfeld.de

Coesfeld, 10.03.2014 F./Wie.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2, Coesfelder Promenade „Schützenwall / Südwall“ Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Vahlmann,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.02.2014 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – zu o. g. Bebauungsplan Nr. 121/2 sind seitens der Christophorus-Kliniken Coesfeld folgende Anmerkungen / Widersprüche aufzuzeigen.

Festlegungsbereich WA2 / WA3 (Südring)

1. 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.

Festlegungsbereich SO (Südwall)

1. 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 2. 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.

2. Gemäß beigefügter Skizze (Anlage 1) 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.
3. In der Gestaltungssatzung zu o. g. Bebauungsplan ist unter Punkt 4 im Sondergebiet SD-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.
4. 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 Gaubengebäudebauten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten zu geben. Eine Beeinträchtigung des Gestaltungsbildes seitens der Promenade sehen wir als nicht gegeben.
5. 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.

Seite 3 von 3

zum Schreiben an die Stadt Coesfeld, 10.03.2014
Aufstellung Bebauungsplan, Stellungnahme

Wir sind der Ansicht, dass die von uns benannten Änderungs-/Ergänzungswünsche der generellen Ausrichtung des Bebauungsplanes nicht widersprechen und bitten daher um entsprechende Korrektur.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Kraus
Technischer Leiter

Anlage 1



zu 100 (VVA 6). Für die festgesetzten Sondererg bzw. 40-50° werden abweichende Festsetzungen g. Zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgesehen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sowie Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachfor Des Weiteren können für die Hauptbaukörper b Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städ

5. **DACHAUFBAUTEN**
Dachschnitte und Dachaufbauten sind nur in c zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand v. obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche mu: Finrstes liegen.
Eine Überschreitung der o.g. Breite der Dachgauben die Dachflächen von den öffentlichen Verkehrsfl einsehbar sind. Dabei sind die Abstände der Gaube einzuhalten.
Dachschnitte, Dachrückprünge oder Dachfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig.
Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum o unzulässig.
 6. **DACHEINDECKUNG**
Alle geeigneten Dächer sind mit roten bis braun glänzende Oberfläche) einzudecken.
 7. **GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN**
Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Car Hauptbaukörper oder Holz (naturlasern oder weiß Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit Flachdach auszuführen. Die Dacheindeckung h Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolger Sofern Garagen/Carports im rückwärtigen Garte angeordnet werden, sind deren Dachflächen zu begr
 8. **VORGARTEN UND EINFRIEDUNG**
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorga Verkehrsfläche im Bereich der mit WA 6, 7 und 10 g des reinen Wohngebietes sowie in den h Grundstückszufahrten / zugänge - als Garten- und (Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverl nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. IV der Einfriedung auf der dem Garten zugewandten Se
- | | |
|-------------|-------------------|
| Rotbuche - | Fagus sylvatica |
| Hainbuche - | Carpinus betulus |
| Feldahorn - | Acer campestre |
| Eibe - | Taxus baccata |
| Liguster - | Ligustrum vulgare |
- Die rückwärtige Einfriedung der Grundstücke entlang 5) hat unter Berücksichtigung der Grenzen des g der Umflut mit standortgerechten heimischen Gel Abpflanzung auf der dem Garten zugewandten Seite Im Bereich des mit WA 5 gekennzeichneten Wohn Pflanzliste mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig
9. **ANTENNENANLAGEN**
Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubring nicht gesehen werden können. Abweichungen hi Empfang andernfalls nicht sichergestellt werden kar eine Anlage je Gebäude beschränkt.
 10. **ABFALL- / WERTSTOFFBEHÄLTER**
Standorte für Abfall- / Wertstoffsammelbehälter sind einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzu (siehe Nr. 8) zu versehen.
 11. **WERBEANLAGEN**
Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen g Gestaltungssatzung der Stadt Coesfeld.
 12. **ABWEICHUNGEN**
Abweichungen von dieser Satzung - sofern diese im - dürfen nur gestattet werden, wenn:
a) Gründe des Wohlles der Allgemeinheit die Abw b) die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall