

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

Datum:
18.11.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.12.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 121/2.2 "Coesfelder Promenade - Südwall/Südring" -
Satzungsbeschluss
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung**

Beschlussvorschlag 1:

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

- 1.1 Es wird beschlossen, der Anregung zu folgen und eine befahrbare Verbindung zwischen dem „Südwall“ und dem „Parkplatz Mittelstraße“ vorzusehen.
- 1.3 b) Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zurückzuweisen.
- 1.4 b) Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zurückzuweisen.
- 1.5 a) Der Anregung eine Verbindung zwischen „Südwall“ und „Parkplatz Mittelstraße“ sowie die bestehende Einbahnstraßenregelung auf der Promenade beizubehalten, wird gefolgt.
b) 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.
- 1.6 a) Der Anregung, die die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 37, Flurstücke 219 und 214 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen wird gefolgt.
b) Der Anregung, das Baufeld zu vergrößern wird gefolgt.
c) Der Anregung, Gartenbaubetrieb als zulässige Nutzung zuzulassen, wird nicht gefolgt.
d) Der Anregung, die GRZ für das Grundstück ■ von 0,4 auf 0,6 zu erhöhen, wird nicht gefolgt.

- e) Der Anregung für das Grundstück ■■■ ein „Kerngebiet“ festzusetzen wird nicht gefolgt. Es erfolgt die Festsetzung eines „Mischgebietes“.
- f) Der Anregung, mehr als zwei Wohneinheiten zuzulassen, wird gefolgt

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7) wird wie folgt beschlossen:

- 2 b) Es wird beschlossen, der Anregung, die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,80 m zu begrenzen, nicht zu folgen.
- c) Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines „Mischgebietes“ zurückzuweisen.
- e) Es wird beschlossen, der Anregung für das Grundstück „Südwall 6“ die Gebäudebreite auf 16,00 m und die Bautiefe auf 18,00 m zu begrenzen, nicht zu folgen.
- g) Es wird beschlossen, der Anregung das vorgesehene Baufeld auf die Größe von 18,00 m x 12,00 m zu begrenzen, nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 3:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 8.1) wird wie folgt 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 c) Es wird beschlossen, der Anregung des Fachbereiches 70, die Bäume wegen ihrer prägenden Wirkung innerhalb der Vegetationsflächen anzuordnen, nicht zu folgen.
d) 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 d) 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) 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 a) 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) 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 textliche Festsetzung 1.5.1 wird entsprechend ergänzt.
- c) Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, die überbaubare Fläche im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ zu vergrößern, zu folgen.
- d) Es wird beschlossen, der Anregung der Christophorus Kliniken, im Zuge der Erweiterung der Baugrenzen auch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl anzuheben, nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 4:

Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlagen 9) wird wie folgt beschlossen:

- 4 a) Es wird beschlossen, der Anregung an der Westseite des Grundstücks „Südwall 8“ einen 3 m breiten Grenzabstand zu dem dort geplanten Bauvorhaben einzutragen, nicht zu folgen.
- c) Es wird beschlossen, der Anregung Staffelgeschosse auszuschließen, nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 5:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 10.1) wird wie folgt beschlossen:

- 5.1 b) Es wird beschlossen, der Anregung der LWL-Archäologie für Westfalen die denkmalgeschützte Steinfigur „Hl. Margaretha“, die sich auf dem Grundstück „Südring 34“ befindet, im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen und einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen, nicht zu folgen.
- 5.2 Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 zu berücksichtigen und einen Hinweis auf extreme Hochwassersituationen in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 aufzunehmen.
- 5.3 Es wird beschlossen, der Anregung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, dass die durch das Plangebiet führenden Richtfunktrassen einschließlich der Schutzbereiche in der Vorplanung und in der zukünftigen Bauleitplanung bzw. in dem zukünftigen Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden und übernommen werden, nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 6:

Der Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Beschlussvorschlag 7:

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ wird beschlossen.

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 Behörden und sonstigen 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 / Planverfahren / Zielsetzung

Planungsanlass:

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.

Planverfahren:

Planungsstart als Bebauungsplan Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade – Abschnitt 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 eigenständigen Verfahren fortzuführen (siehe Vorlage 237/2014). Der Bebauungsplan Nr. 121/2.1 „Coesfelder Promenade – Schützenwall/Burgwall/Schützenring“ ist seit dem 30.01.2015 rechtskräftig.

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

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für den Planbereich Südwall/Südring hat sich das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ bis zur Durchführung der Offenlage aufgrund verschiedener Problemstellungen stark verzögert:

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.

Aus den o.g. Punkten 1 und 2 resultiert, dass der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans nach der frühzeitigen Beteiligung in Richtung des Gebäudes Mittelstraße 17 und angrenzender Grundstücksbereiche erweitert wurde.

Durch einen Eigentümerwechsel im Bereich des Grundstücks Münsterstraße 58 erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung eine Erweiterung des Baufeldes, so dass in der frühzeitigen Beteiligung diesbezüglich keine Stellungnahmen abgegeben werden konnten.

Soweit sich Hinweise, Anregungen und Bedenken, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 2014 eingegangenen sind, auf Planinhalte beziehen, die sich im Verhältnis zum Planungsstand zum Zeitpunkt der Offenlage geändert haben, wird in den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung (siehe Sachverhalte C und D) entsprechend darauf aufmerksam gemacht.

Auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften wird der Bebauungsplan Nr. 121/2.2 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten

Verfahren aufgestellt. 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) nicht zu befürchten.

Zielsetzung:

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.

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

zu Beschlussvorschlag 1:

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 16.01.2013 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 13 geschwärzte Fassung von Anlage 6). Die Planunterlagen waren im Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt Coesfeld einsehbar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert:

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

- 1.1 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 sind 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 1.1:

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

- 1.2 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.

Abwägung der schriftlich eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 6, 13):

- 1.3 Anlieger des Bereichs „Südwall“ ([REDACTED] 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 Grauton 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 – eine 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 (siehe hierzu Beschlussvorlage 300/2019, Sachverhalt C).

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 wurden zudem die Baufelder noch einmal erweitert, um eine Gleichbehandlung der Anlieger untereinander herzustellen (gleiche Vorgartentiefen, gleiche Baufeldtiefen).

Beschlussvorschlag 1.3 b):

Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zurückzuweisen.

1.4 Anlieger des Bereichs „Südwall“ ([REDACTED] , Schreiben vom 04.03.2014):

- a) Es wird Widerspruch gegen den Vorentwurf der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 eingelegt. Im Falle einer möglichen baulichen Veränderung des Einfamilienhauses mit der angrenzenden Arztpraxis, Südwall 12 für spätere Generationen wird festgestellt, dass die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 eine nicht hinnehmbare Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Bauherren ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird (siehe hierzu Beschlussvorlage 300/2019, Sachverhalt C).

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

- b) Es wird Widerspruch eingelegt gegen die Festsetzung von „Allgemeinen Wohngebieten“ für die Bereiche WA 9 und WA 10, da daraus folgt, dass der Wohnanteil den gewerblich genutzten Anteil überwiegen muss. Das bedeutet eine unzulässige Einschränkung der Eigentumsrechte. Zukünftige Generationen, die das Eigentum, was den Praxisteil betrifft, erweitern möchten, werden dadurch gehindert.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

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.

Gleichwohl ist mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Cronestraße“ eine Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung verbunden, da dieser Bebauungsplan bisher für das angesprochene Grundstück ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt hat. Die seitens des Einwenders angesprochene Beschränkung, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ der Anteil der Wohnnutzung den gewerblich bzw. freiberuflich genutzten Anteil überwiegen muss, besteht ebenfalls in einem „Reinen Wohngebiet“, sodass die planungsrechtliche Situation für das angesprochene Grundstück diesbezüglich nicht verschlechtert wird, sondern verbessert wird.

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 Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachneigung durch die Planung erhöht wird, ist eine Einschränkung der Eigentumsrechte des Einwenders durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festzustellen.

Beschlussvorschlag 1.4 b):

Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zurückzuweisen.

1.5 Anlieger des Bereichs „Letter Straße“ (Schreiben vom 24.07.2014, 18.02.2015):

- a) Schreiben vom 24.07.2014

Es werden Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung erhoben. Die Durchfahrt für PKW zwischen Blumen Paß und der IKK soll aufgehoben werden, um damit den Südwall für PKW als Sackgasse zu gestalten. Der nach wie vor vorhandene Verkehr könnte dann nicht mehr über die Mittelstraße abfließen und müsste den Südwall im Rückwärtsgang verlassen.

Eine Durchfahrt des Südwall wird auch in Zukunft für notwendig erachtet:

1. Neue Gefahrenstelle

Beim rückwärtigen Einfahren in die Letter Straße ergibt sich eine Gefährdung der anderen Verkehrsteilnehmer. Dem zurücksetzenden Fahrer begegnen wahrscheinlich weitere PKW, die in den Südwall fahren möchten. Außerdem queren Fußgänger, Radfahrer und PKW der Letter Straße.

2. Krankentransporte zum Facharzt

Dies betrifft Patienten, die wegen körperlicher Gebrechen oder ihres hohen Alters nicht ohne fremde Hilfe laufen können und daher auf einen Transport bis zum Hauseingang angewiesen sind. Diese Patienten können auch nicht von der Mittelstraße bzw. der Letter Straße bis zum Hauseingang laufen, da der Weg für sie zu weit ist.

Welche Fahrzeuge sind anzutreffen:

- Krankenwagen (Liegend bzw. Rollstuhl Transport); auch für Notfälle
- Taxen
- Privat PKW

Gerade Fachärzte mit ihrer technischen Praxisausstattung wie in der Kardiologie ([REDACTED]); Orthopädie ([REDACTED]); Neurologie ([REDACTED]) können den Praxisbesuch nicht durch einen Hausbesuch ersetzen.

3. Neuer Aufzug für Liegend Transport
Zur Aufwertung der Immobilie und auf Bitten der Fachärzte s.o. habe ich vor ca. 2 Jahren einen neuen und größeren Aufzug an dem vorhanden, zum Südwall liegenden Eingangsbereich des Hauses errichten lassen.
4. Warenanlieferung [REDACTED] und Praxen
v.a. die [REDACTED] Reha- und Hilfsmittel sind auf regelmäßige Belieferung angewiesen.
5. Verkehrsbehinderung
Die [REDACTED] Anwohner, [REDACTED] – [REDACTED] und deren Kunden – die bisher den Weg zwischen Paß und IKK benutzen, treffen dann auf die anliefernden Fahrzeuge. Dies führt mit Sicherheit zu Behinderungen gerade, weil die Fahrbahn in dem besagten Bereich eher schmal ist
6. Um mittelfristig einen Wegzug von Ärzten v.a. Fachärzten aus innerstädtischen Lagen auf die „grüne Wiese“ zu verhindern, empfehle ich die entsprechenden Standorte nicht zu sehr zu behindern. Die innenstadtnahe Lage der Immobilie erlaubt es vielen Besuchern diese zu Fuß bzw. mit dem Rad zu erreichen. Autofahrern bietet der rückwärtig gelegene Parkplatz „Mittelstraße“ eine entspannte Parksituation, wie man sie so in der Innenstadt sonst selten vorfindet.

Es wird angeregt, den Südwall als Einbahnstraße aber für Autos durchfahrbar zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a)

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 1.5 a:

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

b) 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 1.5 b):

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.

1.6 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 1.6 a):

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 der 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 1.6 b:

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 1.6 c:

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

- d) ■■■■■ 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 ■■■■■ 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 war 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 1.6 d:

Der Anregung, die GRZ für das Grundstück ■■■■■ von 0,4 auf 0,6 zu erhöhen, wird nicht gefolgt.

- e) Herr ■■■■■ 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 ■■■■■ 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 Herrn ■■■■■ wird daher fortan ein „Mischgebiet“ festgesetzt.

Beschlussvorschlag 1.6 e:

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 1.6 f):

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

D. Ergänzender Sachverhalt für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

zu Beschlussvorschlag 2:

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung sind im Jahr 2019 sieben weitere Stellungnahmen von fünf Anliegern eingegangen (Anlage 7 bzw. Anlage 14 geschwärzte Fassung von Anlage 7).

- Anlieger des Bereichs „Südwall“
([REDACTED] , Schreiben vom
11.05.2019, 07.08.2019, 27.08.2019)
- Anlieger des Bereichs „Südwall“
([REDACTED] , Schreiben
vom 14.08.2019)
- Anlieger des Bereichs „Südwall“
([REDACTED] , Schreiben
vom 26.08.2019)
- Anlieger des Bereichs „Cronestraße“
([REDACTED] , Schreiben
vom 28.08.2019)
- Anlieger des Bereichs „Südwall“
([REDACTED] , Schreiben
vom 10.09.2019)

In diesen Stellungnahmen werden seitens der Anlieger Anregungen und Bedenken gegenüber einem nach der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelten Planungsstand geäußert. Bei diesem Planungsstand handelte es sich lediglich um einen Entwurfsstand, der dem Rat der Stadt Coesfeld zu keiner Zeit zur Beschlussfassung vorgelegen hat. Seine Inhalte wurden z.T. wieder verworfen und waren somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes, der zur Offenlage gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB beschlossen wurde.

Da sich die o.g. Stellungnahmen weitestgehend auf die gleichen Inhalte beziehen, werden sie im Folgenden zusammengefasst und abgewogen.

- a) Von den Einwendern wird bemängelt, dass für das Grundstück „Südwall 6“ eine 2 - 3 geschossige Bauweise vorgesehen ist. Es wird angeregt, die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zu beschränken.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Der Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Offenlage sieht für das betreffende Grundstück eine maximal zweigeschossige Bebauung vor wie bei den Nachbargrundstücken Richtung „Cronestraße“.

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

- b) Von den Einwendern wird die vorgesehenen Traufhöhe von 7,50 m bemängelt. Es wird angeregt, die Traufhöhe auf 5,80 m und die Firsthöhe auf 11,80 m zu beschränken.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Der Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Offenlage sieht eine maximal zulässige Traufhöhe von 87,00 m ü. NHN (ca. 6,80 m) vor, um eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss nach BauNVO zu ermöglichen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 92,00 m ü. NHN (ca. 11,80 m) festgesetzt. Beide Festsetzungen gelten ebenso für die Nachbargrundstücke Richtung „Cronestraße“ und eröffnen somit allen Grundstückseigentümern die gleichen Möglichkeiten.

Beschlussvorschlag 2 b):

Es wird beschlossen, der Anregung, die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,80 m zu begrenzen, nicht zu folgen.

- c) Von den Einwendern werden Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes für das Grundstück „Südwall 6“ erhoben.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c):

Der Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Offenlage sieht die Festsetzung eines Mischgebietes für das Grundstück „Südwall 6“ vor, um hier sowohl eine Wohn- als auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die hier bestehende gemischte Nutzungsstruktur (vorhandene Handelsgärtnerei) wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin gesichert. Negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Promenade werden durch die Festsetzung nicht hervorgerufen.

Beschlussvorschlag 2 c):

Es wird beschlossen, die Bedenken gegen die Festsetzung eines „Mischgebietes“ zurückzuweisen.

- d) Von den Einwendern werden Bedenken gegen die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 für das Grundstück „Südwall 6“ erhoben.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d):

Der Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Offenlage sieht – ebenso wie der Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung – für das Grundstück „Südwall 6“ die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 vor.

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

- e) Von den Anliegern wird angeregt, für das Grundstück „Südwall 6“ die Gebäudebreite auf 16,00 m und die Bautiefe auf 18,00 m zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt e):

Die Tiefe der Baufenster beträgt laut o.g. Entwurfsstand im Bereich der Grundstücke „Südwall 6-12“ allgemein 22,00 m, so dass für alle Eigentümer ausreichend Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung besteht. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war im Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung enthalten, die eine maximale Baukörperlänge von 16,00 m für die festgesetzte Einzelbebauung vorsah. Auf diese Festsetzung wird in dem Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Offenlage verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu erhöhen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind mit dieser Änderung nicht verbunden.

Beschlussvorschlag 2 e):

Es wird beschlossen, der Anregung für das Grundstück „Südwall 6“ die Gebäudebreite auf 16,00 m und die Bautiefe auf 18,00 m zu begrenzen, nicht zu folgen.

- f) Von einem Anwohner ([REDACTED]) wird angeregt, den Bestand der Poller, die das Mischgebiet von dem Allgemeinen Wohngebiet trennen, dauerhaft zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt g):

Der Südwall besitzt – mit Ausnahme des Teilbereiches zwischen Fegetasche und Münsterstraße – eine Doppelfunktion als Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und als wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung. Die Leistungsfähigkeit der Promenade ist schon im Hinblick auf den durch die Anlieger verursachten motorisierten Verkehr sehr begrenzt. Eine Ausweitung der Fahrgassen zur Verbesserung der Erschließung ist im Bereich der Promenade aufgrund der begleitenden, den Stadtraum prägenden Lindenallee ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund ist die Ermöglichung eines weiteren Durchgangsverkehres auf der Promenade nicht im Sinne der Stadt Coesfeld, so dass die Entfernung der o.g. Poller nicht angestrebt wird. Derartige Fragen der Verkehrssicherung und Verkehrslenkung sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern sie betreffen die Straßen- und Verkehrsplanung.

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

- g) Von einem Anwohner ([REDACTED]) wird bemängelt, dass südlich seines Grundstückes („Südwall 8“) ein Baufeld von 18,00 m x 12,00 m für eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach vorgesehen ist. Eine weitere Bebauung über 18,00 m mit Grenzabstand von 3,00 m entlang der Südseite seines Gartens bedeutet eine zusätzliche Belastung und Wertminderung seines Grundstückes. Es wird daher angeregt, das Baufeld auf die vorgesehene Größe von 18,00 m x 12,00 m mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Flachdach zu beschränken und eine Aufstockung mit einem eventuellen zusätzlichen Staffelgeschoss nicht zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt g):

Der Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Offenlage sieht auf dem Flurstück 214, Flur 37, Gemarkung Coesfeld-Stadt ein Baufeld vor (ca. 13,00 m x 24,00 m), das sich an den Maßen der wiederum südlich angrenzenden Baukörper orientiert (Mittelstraße 15 + 17). Die gem. Bauordnung NRW geforderten Abstände von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Das Baufeld ist im WA 4 gelegen. D.h. es gelten im Übrigen dieselben Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wie für die Grundstücke „Südwall 8-12“. Die Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach und zusätzlichem Staffelgeschoss ist an dieser Stelle ausgeschlossen. Eine Belastung und Wertminderung für das Grundstück „Südwall 8“ wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag 2 g:

Es wird beschlossen, der Anregung das vorgesehene Baufeld auf die Größe von 18,00 m x 12,00 m zu begrenzen nicht zu folgen.

E. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 8.1).

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. Nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld, Aufgabenbereich Immissionsschutz, konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Ein Immissionskonflikt wird nunmehr auch aus Sicht der Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld 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 c):

Es wird beschlossen, der Anregung, die Bäume wegen ihrer prägenden Wirkung innerhalb von 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 d):

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 die 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 auf die textliche Festsetzung Nr. 6.2 hin: „Entlang der Umflut und der Fegetasche sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzt überbaubaren Flächen unzulässig. Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsbereichsgrenzen der Umflut und Fegetasche gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.“
Es wird angeregt, die textliche Festsetzung 6.2 dahingehend anzupassen ist, dass Maßnahmen, die in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt werden, nicht unter diese 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 d:

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 e):

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 e:

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 a):

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 b):

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 textliche Festsetzung 1.5.1 wird entsprechend ergänzt.

- c) Es wird angeregt, gemäß beigefügter Skizze (Anlage 1 der Stgn.) die bebaubare Fläche im Sinne der Baugrenzen zu vergrößern.

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.

Beschlussvorschlag 3.8 c):

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

- d) Es wird angeregt, im Zusammenhang mit der Vergrößerung der überbaubaren 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 d):

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 d):

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

- e) 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 Südwahl Rechnung tragen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt e):

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird (siehe hierzu Beschlussvorlage 300/2019, Sachverhalt D).

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

- f) 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 f):

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird (siehe hierzu Beschlussvorlage 300/2019, Sachverhalt D).

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

- g) 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 g):

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)

- a) 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.

- b) 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 geothermischer 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 (Anlage 8.2):

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

F. 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 Vollgeschoss / 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.

G. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Am 26.09.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ beschlossen (siehe Vorlage 230/2019). Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Coesfeld am 27.09.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 05.10.2019 bis einschließlich 05.11.2019.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 9 bzw. Anlage 15 geschwärzte Fassung von Anlage 9) geäußert:

4 Anlieger des Bereichs „Südwall“
([REDACTED]) Schreiben vom
31.10.2019:

- a) Der Anlieger weist darauf hin, dass für das an der Westseite seines Grundstücks liegende Nachbargrundstück „Südwall 6“ ([REDACTED]) mit aktuellem Bebauungsplan ein Baufeld von 17 x 22 m für eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss markiert worden ist. Ein vorgeschriebener und einzuhaltender Grenzabstand von 3 m zu seinem Grundstück ist im Bebauungsplan nicht dokumentiert worden. An der Südseite seines Grundstücks ist ein 3 m breiter Grenzabstand zu dem dort geplanten Bauvorhaben eingetragen worden. Es wird angeregt, den vorgeschriebenen Grenzabstand auch an der Westseite des Grundstücks einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Im Bebauungsplan Nr. 121/2.2 wird für das Grundstück „Südwall 6“ eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 (2) Baunutzungsverordnung sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Der Grenzabstand muss gem. § 6 (5) Landesbauordnung NRW mindestens 3 m betragen. Folglich ist die Eintragung eines 3 m breiten Grenzabstandes an der Westseite des Grundstücks nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 4.1 a:

Es wird beschlossen, der Anregung an der Westseite des Grundstücks „Südwall 8“ einen 3 m breiten Grenzabstand zu dem dort geplanten Bauvorhaben einzutragen, nicht zu folgen.

- b) Der Anlieger verweist auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück „Südwall 6“: Mischgebiet MI 5, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, 2 Vollgeschosse, Dachneigung 40 - 55 Grad (Satteldach), Traufhöhe 87,00 NN und Firsthöhe 92,00 m NN, was bei einer Straßenhöhe von ca. 80,20 m NN einer Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe von 11,80 m entspricht.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b:

Die genannte Traufhöhe von 87,00 m ü. NHN und die genannte Firsthöhe von 92,00 m ü. NHN stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Bezogen auf eine Straßenhöhe von ca. 80,20 m ü. NHN entspricht dies jedoch einer Traufhöhe von ca. 6,80 m und einer Firsthöhe von ca. 11,80 m.

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

- c) Der Anlieger weist darauf hin, dass laut der Gestaltungssatzung, die sich als Anhang im Bebauungsplan befindet, für die Baukörperstellung nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenaden - Bereich Südwall/Südring“ festgesetzten Firstrichtungen zulässig sind. Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Firstrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch für die Dachform / Dachneigung. Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach oder Walmdach. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Stadt zulässig
- um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,
 - an Eckhäusern.

Die Grundstücke „Südwall 6-12“ ([REDACTED]) besitzen eine für die Promenade charakteristische Parzellenstruktur mit einem Satteldach in fest gesetzter Firstrichtung West- Ost und stellen für den Südwall ein geschlossenes und prägendes Ensemble da. Um das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Promenade auch für die Zukunft zu erhalten, wird darum gebeten, für ein Bauvorhaben „Südwall 6“ ([REDACTED]) die Firstrichtung West-Ost mit einem Satteldach (Dachneigung 40 - 55 Grad) beizubehalten und ein eventuell dann geplantes Staffelgeschoss als Alternative nicht zuzulassen. Das wäre mit dem bisherigen historisch geprägten Erscheinungsbild der Promenade (Südwall) und den Leitlinien für die Promenade in Coesfeld nicht zu vereinbaren.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c:

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die sich auf die Festsetzungen beziehen, dass für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken abweichende Firstrichtungen sowie abweichende Dachformen/-neigungen in Absprache mit der Stadt Coesfeld zugelassen werden können, betreffen die Inhalte der §§ 3 und 6 der Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 aufgestellt wird (siehe hierzu Beschlussvorlage

300/2019, Sachverhalt E). Eine Beschlussfassung zu diesen Anregungen und Bedenken erübrigt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Hinsichtlich der Anregung, Staffelgeschosse als Alternative nicht zuzulassen, wird darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (ca. 6,80 m bzw. ca. 12,80 m) die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes zuzüglich Staffelgeschoss ohnehin nicht umsetzbar ist. Zwar lässt die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.2 für Eckgrundstücke andere Dachformen und -neigungen prinzipiell zu, die Einhaltung der maximal festgesetzten Trauf- und Firsthöhen hat jedoch weiterhin zu erfolgen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild der Promenade nicht durch für das Gebiet unverträgliche Gebäudeformen gestört wird. Ein expliziter Ausschluss von Staffelgeschossen ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag 4.1 c:

Es wird beschlossen, der Anregung Staffelgeschosse auszuschließen, nicht zu folgen.

H. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Am 26.09.2019 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 05.10.2019 bis einschließlich 05.11.2019. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 10.1) geäußert:

5.1 LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 07.10.2019 / Schreiben vom 08.11.2019)

- a) Mit Schreiben vom 07.10.2019 wird darauf hingewiesen, dass der Hinweis zum Denkmalschutz in den Bebauungsplan aufgenommen wurde und damit die Belange der Bodendenkmalpflege zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausreichend berücksichtigt wurden. Er gewährleistet eine Beteiligung der LWL-Archäologie für Westfalen an den nachfolgenden Einzelplanungen und weist außerdem auf die Kostentragungspflicht seitens des/der Verursacher gem. §29 DSchG NW hin.
- Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die spätere Beteiligung umfassend sein muss. Im Falle einer entsprechenden Konkretisierung wird um die Übersendung entsprechender detaillierter Planungsunterlagen gebeten (incl. vorgesehener Eingriffstiefen; im Falle eines Abbruchs von bestehender Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung).

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

Der Hinweis, dass die Belange der Bodendenkmalpflege zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausreichend berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf eine spätere umfassende Beteiligung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

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

- b) Zu der Stellungnahme vom 07.10.2019 wird mit Schreiben vom 08.11.2019 ergänzend darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück „Südring 34“, direkt an der Umflut die denkmalgeschützte Steinfigur „Hl. Margaretha“ befindet. Es wird angeregt, diesen Aspekt in die Planurkunde und in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b:

Der Anregung, die im Plangebiet liegende denkmalgeschützte Steinfigur in der Planurkunde zu vermerken und einen entsprechenden Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Die von der LWL-Archäologie für Westfalen o. g. denkmalgeschützte Steinfigur „Hl. Margaretha“ existiert in der Örtlichkeit nicht. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan. Unabhängig davon sind die Belange des Denkmalschutzes bei der Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen. Durch Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld sind Baudenkmäler unabhängig vom Bebauungsplan geschützt.

Beschlussvorschlag 5.1 b:

Es wird beschlossen, der Anregung der LWL-Archäologie für Westfalen die denkmalgeschützte Steinfigur „Hl. Margaretha“, die sich auf dem Grundstück „Südring 34“ befindet, im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen und einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen, nicht zu folgen.

5.2 Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft (Schreiben vom 30.10.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Das Vorhaben liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Berkel. Die Regelung der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz (LWG) sind daher anzuwenden. Die zuständige Behörde für Ausnahmeregelungen ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld. Der Planbereich kann auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß überflutet werden. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen. Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise vom Dezernat 54 der Bezirksregierung Münster werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die nachrichtliche Übernahme der gesetzlich festgelegten Grenzen des Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Ein grundsätzlicher Hinweis auf die Betroffenheit von Grundstücken durch extreme Hochwassersituationen wird in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

Beschlussvorschlag 5.2:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 zu berücksichtigen und einen Hinweis auf extreme Hochwassersituationen in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 aufzunehmen.

5.3 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 25.10.2019)

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin:

- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch oder grenzen nah an
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305556728 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 14 m und 34 m über Grund

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305551836 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund

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). Auf die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes wird verwiesen (siehe Anlage 10.1). Zudem wird darauf hingewiesen, dass alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürfen.

Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen muss ein horizontaler Schutzkorridor von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Es wird angeregt, die o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche zu berücksichtigen und in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan zu übernehmen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Sollten sich noch Änderungen in der Planung/Planungsflächen ergeben, so wird darum gebeten, die geänderten Unterlagen Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG auf die bestehenden Richtfunktrassen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, dass die o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in der Vorplanung und in der zukünftigen Bauleitplanung bzw. in dem zukünftigen Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden und übernommen werden, wird nicht gefolgt.

Einer Berücksichtigung der Schutzräume im Bebauungsplan steht die vorhandenen Bestandsbebauung (z.T. viergeschossig) entgegen, deren planungsrechtliche Grundlage die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und Nr. 8 „Cronestraße“ aus den 1970er Jahren bilden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 wurde im Hinblick auf die künftig zulässigen Baukörperhöhen eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern und das Einfügen möglicher neuer Gebäude in das Umfeld zu gewährleisten.

Eine Berücksichtigung der Richtfunktrassen würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in die bereits vorhandene Nutzung bedeuten. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag 5.3:

Es wird beschlossen, der Anregung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, dass die durch das Plangebiet führenden Richtfunktrassen einschließlich der Schutzbereiche in der Vorplanung und in der zukünftigen Bauleitplanung bzw. in dem zukünftigen Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden und übernommen werden, nicht zu folgen.

5.4 Kreis Coesfeld – Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 28.10.2019)

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld weist darauf hin, dass 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 (hier z.B. an der „Letter Straße“). Es ist sicherzustellen, dass die notwendigen Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Kraffahrdrehleiter der Stadt Coesfeld zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges vorhanden sind und diese über ausreichend breite Zufahrten ungehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind, sofern diese Rettungswege nicht baulich gesichert sind.

Die Promenade ist Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Befestigung, Radien, Breiten, Aufstellplätze, usw.) vorzuhalten und mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft frei zu halten. Es wird auf die Anforderungen 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“ hingewiesen.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brandschutzdienststelle beziehen sich auf den Objektschutz und sind im Rahmen der Ausbauplanung und der konkreten Bauantragsstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

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

5.5 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 24.10.2019)

a) Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwahl/Südring“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden, die aus den beigefügten Lageplänen (siehe Stellungnahme) ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Es wird darum gebeten die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird daher darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a):

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

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

b) Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet sind, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen werden. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Es wird daher beantragt, dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:
„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b):

Die Anregung, dem/den Grundstückseigentümer/n deren Grundstück über eine durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche erschlossen wird, aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt, da dies nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

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

- c) Bei der Bauausführung ist 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt c):

Die Hinweise bzgl. der technischen Rahmenbedingungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

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

5.6 Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 04.11.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken erhoben werden. In dem Punkt 6.2 Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet 192 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Diese Menge ist zurzeit gemäß dem Löschwassermengenplan nur bei Normalbetrieb möglich.

Bei der von den Stadtwerken Coesfeld GmbH in Auftrag gegebenen Zielnetzplanung des Trinkwassernetzes mit Aufrechterhaltung der Löschwasserversorgung sind in dem Plangebiet 144 m³/h errechnet worden.

Bei der Umsetzung im Rahmen der Trinkwassernetzsanierung in dem Bereich werden die Maßnahmen mit der Stadt Coesfeld gemäß Vereinbarung vom 11.11.2014 abgestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis, dass eine Löschwassermenge von 192 m³/h zurzeit gemäß dem Löschwassermengenplan nur bei Normalbetrieb möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Zusatzvereinbarung des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH ist die Löschwasserversorgung auf den Normalbetrieb ausgerichtet. Sie ist im Plangebiet somit als gesichert anzusehen. Außergewöhnliche Belastungen oder Ereignisse können in der Planung nicht berücksichtigt werden.

Unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die Zielnetzplanung des Trinkwassernetzes mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

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 (2) BauGB

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenade – Südwand/Südring“ enthalten (Anlage 10.2):

- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 05.11.2019)
- Unitymedia NRW GmbH (Schreiben vom 30.10.2019)
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Schreiben vom 02.10.2019)
- PLEdoc GmbH (Schreiben vom 08.10.2019)
- Amprion GmbH (Schreiben vom 09.10.2019)

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan
- 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 von Anliegern im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (nicht öffentlich)
- 8 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 - 8.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken

8.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

9 Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

10 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

10.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken

10.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

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

11 Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes „Coesfelder Promenade“ Schützenwall/Südwall der Stadt Coesfeld, Richters & Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Ahaus, August 2013

12 Dokumentation „Perspektiven für die Promenade, Stadt Coesfeld“, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008

13 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (geschwärzte Fassung von Anlage 6, öffentlich)

14 Stellungnahmen von Anliegern im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (geschwärzte Fassung von Anlage 7, öffentlich)

15 Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (geschwärzte Fassung von Anlage 9)