

**Naim, David**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 24. Juli 2019 14:07  
**An:** Naim, David  
**Betreff:** WG: B-Plan 150/2

Sehr geehrter Herr Schmitz,

in Papierform liegen vor mir auf dem Tisch die B-Pläne  
- Nr. 5 "Südliche Innenstadt" (Ausschnitt ca. 1980),  
- Nr. 5 "Neuordnung der Innenstadt" von 2002  
- und nun der B-Plan Nr. 150/2, Planungsstand 2019.

Erste Erkenntnis: Es bietet sich mir perspektivisch kein neuer Blick in künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt Coesfelds.

Das enttäuscht mich!

Vor allem, wenn ich mir bewusst mache, welches umweltpolitische Umdenken und damit verbundene Konsequenzen für den Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen erforderlich sein wird. Themen wie Nachverdichtung, Umgang mit dem fahrenden und ruhenden Verkehr, Begrünung der öffentlichen Räume, Fassaden und Dächer, dezentrale alternative Energieerzeugung auch in der Stadt müssten allmählich in den Forderungskatalog eines B-Plans einfließen. Denn dieser B-Plan muss ja wieder ca. 1 Generation in die Zukunft schauen, und ich versuche mir gerade vorzustellen, welche Aufgaben bis dahin vor uns allen stehen werden, wie die Welt dann aussehen sollte: Ist dann endlich der Flächenfraß untersagt, fahren dann noch Autos in der Stadt ...?

B-Plan Nr. 150/2:

- Alle vorhandenen größeren und kleineren freistehenden Gebäudekomplexe in der Innenstadt werden immer noch wie vor 40 Jahren eng mit Baugrenzen eingefasst, damit suggerierend, dass Entwicklungen darüber hinaus nicht erwünscht sind. Dabei wurden bei keinem dieser Objekte - Krankenhaus, Altenwohnheim, Heimverbundenes Wohnen, hinteres Kirchengelände St.Jakobi u.a. - die in den B-Plänen vorgeschriebenen Baugrenzen im Nachhinein eingehalten. Auch innerhalb großzügiger gezogener Baugrenzen würden ja die notwendigen Abstandsflächen die Gebäudeabstände bedingen. - Ausnahmen natürlich die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.
- Erhalt der für Coesfeld charakteristischen runden stadträumlichen Struktur mit Straßenrandbebauung, schwingenden Straßenverläufen,

# Anlage 9

3-eckigen Stadtquartieren (insulae), aufeinander Treffen 3-er Straßen statt Kreuzungen u.a. - das sind wichtige Aspekte, die nicht zur Disposition stehen dürfen.

- Dennoch müssen im Hinblick auf die Zukunft die notwendigen Einschränkungen bei der Landverschwendung und die Ressourcenschonung auch in der historischen Innenstadt durch die o.g. Erfordernisse ermöglicht werden.

- Gerade wieder erlebt in Husum: das ungezwungene, selbstverständliche Nebeneinander von Häusern aus 5 Jahrhunderten, wo man auch bei aktuellen Neubauten den mutigen Weiterbau am Gesamtensemble mit starker Architektur erkennt, ein Planungsamt ohne bewegungsunfähige Nostalgiker. Abwechslungsreiche Fassaden bremsen den Schritt, erhöhen die Spannung, erzeugen Aufenthaltsqualität. -

Unnötige Festschreibungen überdenken im B-Plan-Entwurf:

## 1. Süringstraße

- vorh. schon 4-geschossige Gebäude, optisch wie 4-5-geschossig wirkende Gebäude, vorh. schon Flachdachbauten:  
- Für alle Innenstadtstraßen sollte der Zwang zum geneigten Dach mit 40-50° aufgehoben werden, außer in Denkmalsbereichen.

## 2. Kupferpassage

- Warum sind die aufgesattelten Giebelhäuser unverrückbar festgeschrieben?

## 3. Obere Kupferstraße gegenüber Kupferpassage u. ehem. Post

- Entspr. dem Gegenüber 4-geschossig mit 40-50° Dachneigung oder alt. 5-geschossig mit Flachdach

## 4. Pfauengasse

- Besonderer Nachverdichtungsbereich 4-seitig  
- Schließen des Straßenrands rundum  
- rundum, auch auf der Südseite, 4-geschossig 40-50°, 5-geschossig mit Flachdach,  
- PKW-Stellpl. jeweils im EG

## 5. Pfauenwinkel

- Hinterbebauung zur Gasse beidseitig 3-geschossig zulassen, Flachdach

## 6. Letter Straße, Kupferstraße (u. weitere in der Innenstadt)

- Vor allem in der Nachkriegszeit erfolgter Wiederaufbau mit gleichen Traufhöhen suggeriert eine historische Einheit, ist aber doch eher langweilig und verhindert streckenweise die Sichtbarkeit der kleinteiligen Parzellierung. Die Festschreibung der durchgehenden Trauflinien ist ein schwerwiegendes Manko für einen lockereren Umgang mit dem Straßenraum.  
- Ein großzügigerer Umgang mit höheren Fassaden, Giebel, Flachdach über dem 4. oder 5. OG könnte eine positive Wirkung auf den Straßenraum haben.

## 7. Hinterstraße

- min 2- max. 3-geschossige Bebauung zulassen, 0-50°  
- Nordseite Mitte, 12,50m tief, keine 1-gesch. Hinterbebauung

## 8. Kuchenstraße

- Besonderer Nachverdichtungsbereich im mittleren Teil einschl. 3-eckiger "Insel" ( MU4, MU5 )  
- 4-geschossig, 0-50° (optisch wie Kuchenstraße 3 und Schule)

# Anlage 9

## 9. Kuchenstraße, Schulgebäude

- Parkplatz, oberhalb EG Schulerweiterung zulassen, Baugrenze erweitern bis Grundstücksgrenze.

## 10. Berkelgasse

- Hinterer Gewerbebereich Woolworth und daneben Aufstockungsmöglichkeit zulassen.

## 11. "Jakobipark"

- Großobjekte wie ehem. Postgebäude, Krankenhaus und Altenheim zeigen, dass natürlich auch außerhalb aktuell festgelegter Baugrenzen und Gestaltungsfestsetzungen positive Entwicklungen möglich sind. Muss aber immer erst einer der angesagten Investoren oder Architekten auftreten, damit sich was bewegt - und dann mit einem gewissen Geschmäcke?

## 12. Südring

- Genau wie im oberen Jakobiring sollte auch im oberen Teil des Südrings die Straßenrand-Bebauung auf der Nordseite der Straße ohne Rücksprung von 5,50m konsequent in ca. 10-12m Bautiefe bis zur Beguinenstraße durchgezogen werden.
- Im EG ggf. unter der künftigen 2-geschossigen Wohnbebauung ein Stellplatzgebot

## 13. Bäume u.a. Grün in der Innenstadt

- Die im Plan aufgeführten 27 (!) Baumstandorte sind bis auf wenige Ausnahmen willkürlich gesetzt. Bei jeder Baumaßnahme würden die meisten ohne Bedenken fallen. Es müssen mehr dauerhaft gesicherte Baumstandorte gefunden werden.
- Grünflächen müssen konsequenter entwickelt und dauerhaft gesichert werden.
- Die Eigentümer der Häuser in der Innenstadt müssen mit entsprechenden Geboten zur Durchgrünung ihrer Grundstücke und Häuser angehalten werden.
- Eine Verbesserung des Kleinklimas, Staubreduzierung, Temperatursenkung etc. kann damit erreicht werden.
- Pflasterungen der Innenhöfe u.a. zurückbauen.

- Verdichtung, Erhöhung des Gebäudevolumens - eine Maßnahme zur Belebung der Innenstadt und Attraktivitätssteigerung auch für die Geschäftsbetreiber, die noch vorhanden sind.

- Eine Nachverdichtung der Innenstadt erhöht den Wert der Grundstücke, ermöglicht eine höhere Grundsteuer.

- Konsequentes Schließen von Baulücken mit Parken im EG auf eigenem Grundstück wünsche ich mir für Neubauten in den Nebenstraßen des gesamten Innenstadtbereichs (Beispiel: Basteiring 19-21)

- Konzentration auf nur noch 3 - 4 Parkierungsmöglichkeiten (Parkpaletten, Parkhäuser) für externe Besucher und Arbeitnehmer aber auch für Bewohner außerhalb des Stadtkerns, um den Parksuchverkehr zu beenden und das Parken am Straßenrand rückbauen zu können.

- Überbauen von Parkplätzen oberhalb EG und oberhalb von Parkpaletten für günstigen Wohnungsbau, der dringend erforderlich ist.

In der Hoffnung, einen konstruktiven Diskussionsbeitrag für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung liefern zu können -

# Anlage 9

mit freundlichem Gruß



Fachbereich 60

Vermerk



17.07.2019

**Betreff:** Mitschrift der mündlichen Stellungnahme von Herrn [REDACTED] zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“

**Datum:** 17.07.2019

**Gesprächsteilnehmer:**

- Herr [REDACTED]
- Herr David Naim (Fachbereich 60, Stadt Coesfeld)

**Ergebnisprotokoll:**

Seitens Herrn [REDACTED] werden folgende Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ geäußert:

1. Aus Sicht von Herr [REDACTED] sollte der Baum auf seinem Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 206), an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, nicht im Bebauungsplan Nr. 150/2 planungsrechtlich gesichert bzw. mit einem Erhaltungsgebot belegt werden. Er begründet dies damit, dass er die Befürchtung hat das der Baum aufgrund seiner Größe enorme Schäden verursachen könnte, wenn dieser zum Beispiel aufgrund von stärkeren Windböen o.ä. auf die angrenzenden Gebäude stürzt. Weiterhin würde nach Aussage von Herrn [REDACTED] seine Versicherung mögliche Schäden in einem solchen Fall nur übernehmen, wenn bestimmte Windstärken erreicht werden. Dies ist für Herrn [REDACTED] ein unverhältnismäßiges Risiko, welches er nicht bereit ist zu tragen. Er möchte daher die Option haben selbst zu entscheiden, ob er den Baum fällen darf oder nicht.
2. Weiterhin möchte Herr [REDACTED], dass die im Bebauungsplan Nr. 150/2 festgesetzte Baugrenze auf seinem Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 206), an der Pfauengasse im rückwärtigen Bereich der Letter Straße 14, erweitert wird. Die Baugrenze sollte laut Herr [REDACTED] im Bereich zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude an der Pfauengasse 6 und dem Gebäude an der Letter Straße 14 entlang der südlichen Grenze seines Grundstückes bzw. entlang der Straßenverkehrsfläche geführt werden. Er begründet die gewünschte Änderung der Baugrenze damit, dass er keinen Grund für eine Einschränkung der baulichen Ausnutzung in diesem Bereich sieht.
3. Aus Sicht von Herrn [REDACTED] sollte die textliche Festsetzung Nr. 3.4, welche eine Dachbegrünungspflicht für ein- oder zweigeschossige bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad vorsieht, gestrichen oder als „Kann-Bestimmung“ formuliert werden. Falls dies nicht möglich sein sollte schlägt Herr [REDACTED] vor, anstatt einer flächendeckenden Dachbegrünungspflicht eine Dachbegrünungspflicht für nur 70 – 80 % der gesamten Dachfläche vorzusehen und / oder für die betroffenen Eigentümer als Ausgleich hierfür finanzielle Anreize z.B. in Form von einer Befreiung von Entwässerungsgebühren o.ä. zu schaffen. Er begründet den Änderungswunsch zur Dachbegrünungspflicht damit, dass hierdurch die Eigentümer in Ihrer Gestaltungsfreiheit zu stark eingeschränkt werden.
4. Weiterhin sollte aus Sicht von Herrn [REDACTED] auf seinen Grundstücken an der Hinterstraße 23 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstück 187) sowie seinem angrenzenden Grundstück am Jakobiring 20 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28,

Flurstück 186) eine durchgängige zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Aus Sicht von Herrn ██████ sollte die im Bebauungsplan Nr. 150/2 vorgesehene eingeschossige Flachdachbebauung im rückwärtigen Bereich der beiden Grundstücke auf zwei Geschosse erhöht werden. Er begründet seinen Einwand damit, dass für ihn eine durchgängige zweigeschossige Bebauung für die Entwicklung der beiden Grundstücke langfristig wichtig ist und die geforderte eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht zwangsläufig auch sein Grundstück einschließen müsste.

5. Außerdem regt Herr ██████ an, dass die Baugrenze auf seinem Grundstück am Jakobiring 32-36 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstücke 86, 87, 340, 383, 384, 385) bis zur östlichen Grundstücksgrenze erweitert werden sollte, um ihm mehr Spielraum bei der Entwicklung seines Grundstückes zu bieten. Er sieht keinen Grund dafür, dass die im Bebauungsplan Nr. 150/2 vorgesehene Baugrenze aktuell nicht so weit reicht und sich diese nur am Bestand orientiert.
6. Weiterhin merkt Herr ██████ an, dass er gern eine zweigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) auf seinem Grundstück am Jakobiring 32-36 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 28, Flurstücke 86, 87, 340, 383, 384, 385) ermöglicht haben will. Bei der aktuell hier festgesetzten max. zweigeschossigen Flachdachbebauung, welche sich am Bestand orientiert, wäre der Bau eines zusätzlichen Dachgeschosses nicht möglich. Er begründet seinen Einwand damit, dass der Bebauungsplan Nr. 150/2 für die südöstlich an sein Grundstück am Jakobiring 34-36 angrenzenden Gebäude, entlang der Hinterstraße, auch eine maximal zweigeschossige Bebauung (plus Dachgeschoss) ermöglicht wird – allerdings mit einer geringeren Traufhöhe.
7. Zudem merkt Herr ██████ an, dass die festgesetzte maximale Baukörperhöhe von zweigeschossigen Flachdachbereichen mit einer max. Höhe von ca. 7 m bis 7,50 m generell auf eine Höhe von ca. 8,50 Meter zu erhöhen, um ausreichende Deckenhöhen für gewerbliche Nutzungen in diesen Bereichen zu ermöglichen. Er begründet seine Anregung damit, dass entsprechende Höhen für gewerbliche Nutzungen heutzutage baulich erforderlich sind (Lüftungsanlagen etc. benötigen Platz).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

David Naim