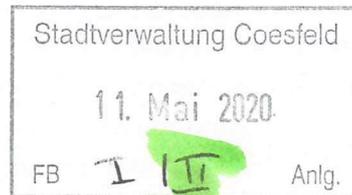


Stadt Coesfeld  
Der Bürgermeister  
Markt 8

48653 Coesfeld



Stellungnahme  
Nr. 3.1

Coesfeld, den 11.05.2020

▷ Anregung in der Offenlage (3(2) BauGB)

Bebauungsplan Nr. 17 a, Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte)  
und Adolf-Meyer-Straße -Aufstellungsbeschluss –  
Bekanntmachung in der Allgemeinen Zeitung am 5.5.2020  
hier: Äußerung zur Planung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Öhmann,

hiermit möchten wir uns, die südlichen Anwohner der Aulkestr., zu der beabsichtigten  
Nachverdichtung der Adolf-Meyer-Straße wie folgt äußern:

1. Mehr als 85 % der Anlieger der südlichen Aulkestraße haben sich gegen die beabsichtigte Nachverdichtung ausgesprochen. Als wir 1967 die Grundstücke käuflich erworben haben, hat man uns gesagt, dass wir künftig mit der hinteren Bebauung der Adolf-Meyer-Straße nicht zu rechnen hätten. Im § 9 der Grundstückskaufverträge mussten wir als Käufer den von der Stadt Coesfeld aufgestellten Bauungsvorschlag "Wasserturm" anerkennen, der heute noch Bestand hat. Die Aussage und die baurechtlichen Vorgaben haben uns letztendlich bewogen, wegen der guten Wohnlage den Kauf der Grundstücke zu tätigen. Diesen Bestandsschutz wünschen wir uns auch für die Zukunft. Zu werten ist heute auch der Wert der einzelnen Immobilien. Auf Grund der Wohnlage ist zwischenzeitlich der Wert um ca. das Vierfache gestiegen. Leider kann heute dazu der damalige Architekt  keine Aussage mehr dazu machen, da dieser bereits verstorben ist.
2. Mit Schreiben vom 28.10.2019 hatten wir bei Ihnen bereits den Antrag gestellt, dass bei einer Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes "Am Wasserturm" die Bebauungsvorschriften für die rückwärtigen Anlieger der Adolf-Meyer-Straße weiterhin gelten.
3. Dieser Antrag wurde dem am 12.02.2020 tagenden Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen vorenthalten. Zwischenzeitlich haben dem Unterzeichner 4 Personen das Fehlen bestätigt. Entsprechend, weil keine anderen Fakten dem Ausschuss bekannt

waren, ist das Abstimmungsergebnis von 12:0 für eine Nachverdichtung ausgefallen. Dem Rat der Stadt Coesfeld wurde in der öffentlichen Beschlussvorlage am 27.02.2020 das wohl nicht legetime Ergebnis, um einen Aufstellungsbeschluss zu erwirken, mitgeteilt. In der Bürgermeistersprechstunde am 02.03.2020 sowie in dem Schreiben vom 09.03.2020 (weitere Erklärung gegen die geplante Nachverdichtung) wurden Sie auf die Vorenthaltung des Antrages vom 28.10.2019 angesprochen. Dazu haben Sie keine Aussage getroffen sowie und auch in Ihrem Antwortschreiben vom 11.03.2020 keinerlei Stellung bezogen. Zu der Sitzungsvorlage des Bauausschusses hat z.B. [REDACTED] die Aussage getätigt (zum TOP 8, Seite 9 der Niederschrift), dass mit eingeladenen Eigentümerinnen am Montag, 17.02.2020, im Stadtschloss ein Gespräch vorgesehen sei. Warum wurden die rückwärtigen Anlieger der Aulkestraße nicht eingeladen? Hier entsteht der Eindruck, dass man den Willen der Verwaltung kanalisieren wollte, und das ohne Gegenargumente der Anlieger der Aulkestr.

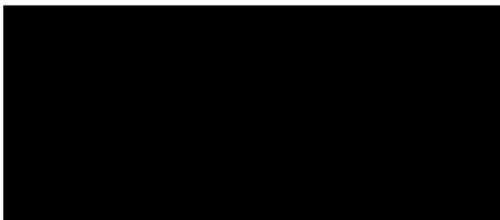
4. Das Ratsmitglied [REDACTED] erkundigte sich in der Sitzung – Seite 9 des Sitzungsprotokolls, ob eine Ausweitung der Nachverdichtung möglich sei. [REDACTED] machte die Aussage, dass sich die Anlieger der Aulkestr. bereits gegen eine Nachverdichtung ausgesprochen hätten. Hier bleibt festzustellen, dass sich bis heute die Anlieger der Aulkestraße nicht gegen eine Nachverdichtung ihrer Grundstücke ausgesprochen haben. Es handelt sich hier um eine eindeutige Falschaussage.
5. In der öffentlichen Beschlussvorlage 011/2020 für den Rat ist aufgeführt, dass am 16.11.2019 Anwohner der Adolf-Meyer-Straße einen Antrag zur Überarbeitung / Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Wasserturm" im Bereich der Adolf-Meyer-Straße 6 – 28 eingereicht haben. Der erreichten Quote von 70 % stehen mehr als 85 % der südlichen Grundstückseigentümer der Aulkestr., dem Antrag der Anwohner der Adolf-Meyer-Straße in der eingebrachten Form, gegenüber. Auch wurde hier, der auf den 28.10.2019 datierte Antrag der Anwohner der südlichen Aulkestr., den Politikern ebenfalls nicht zur Kenntnis vorgelegt. Der Eigentümer der Immobilie Aulkestr. 14 [REDACTED] war zwischenzeitlich verstorben, so dass dort weitere Bemühungen für eine höhere Quote unterblieben.

Der Einwand bezieht sich auf die **Gesamtlänge der Aulkestr.** (Flurstücke 226 – 230, Coesfeld-Stadt, Flur 11, (Flurstücke Adolf-Meyer-Straße), dass dort keine Nachverdichtung erfolgt. Die Baukörper auf den vorgenannten Flurstücken sind in den letzten Jahren alle umgebaut bzw. erweitert worden, so dass heute jeweils 2 Familien bzw. Parteien in einem Haus wohnen bzw. zwei Wohneinheiten vorhanden sind.

6. Demnach ist es nach Ihren Vorstellungen möglich, auf den Flurstücken 453 – 461 und 468 (Adolf-Meyer-Straße) in Höhe des Spielplatzes und der künftigen Kindertagesstätte eine Nachverdichtung zu erlauben, so dass dem angestrebten Bauvorhaben nichts im Wege steht.

Sämtliche hier zitierte Schreiben liegen Ihnen vor.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Coesfeld  
Der Bürgermeister  
Markt 8

48653 Coesfeld



Coesfeld, den 09.03.2020

**Bürgermeistersprechstunden vom 02.03.2020**

**hier: Ergänzung des Antrages der Anlieger der Aulkestr. vom 28.10.2019 hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans " Am Wasserturm " und Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße**

Sehr geehrter Herr Öhmann,

der ordnungshalber bleibt zunächst festzustellen, dass der vorgenannte Antrag vom 28.10.2019 weder dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 12.02.2020 sowie dem Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 vorgelegt wurde.

Auf das am 02.03.2020 mit Ihnen geführte Gespräch im Rahmen der Bürgermeistersprechstunde überreiche ich Ihnen hiermit eine weitere Willenserklärung gegen die Nachverdichtung der

" Flurstücke 226 – 230, Coesfeld-Stadt, Flur 11, (Flurstücke Adolf-Meyer-Straße)."

Bei der Erklärung von [REDACTED] handelt es sich um die Bevollmächtigte von [REDACTED]

Demnach haben sich mehr als 85 v.H. der Grundstückseigentümer der südlichen Aulkestraße gegen die Nachverdichtung der Flurstücke 226 – 230 ausgesprochen.

Die Erklärung ist der Anlage beigelegt.

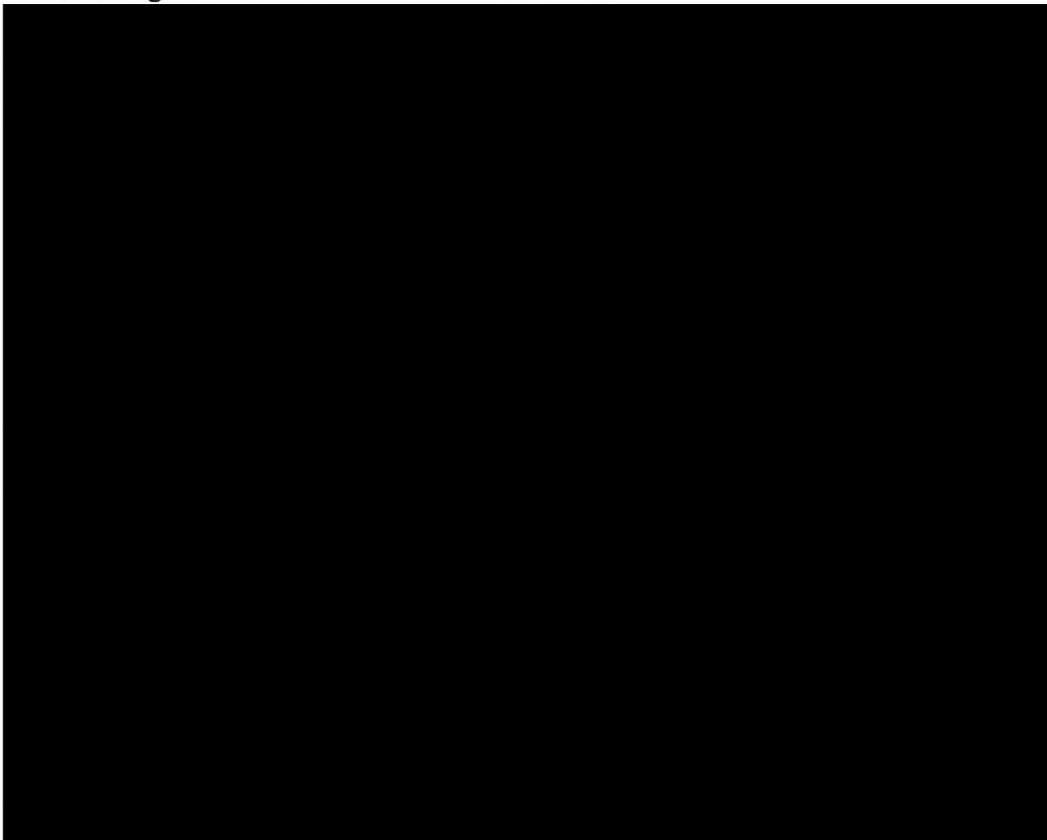
Mit freundlichen Grüßen



Als 1967 die Grundstücke käuflich erworben wurden, hat man uns gesagt, dass wir künftig nicht mit der hinteren Bebauung der Adolf-Meyer-Str. zu rechnen hätten. Im § 9 der Grundstückskaufverträge vom 08.04.1967 mussten wir als Käufer sogar den von der Stadt Coesfeld aufgestellten Bauungsvorschlag "Wasserturm" anerkennen, der heute noch Bestand hat.

Die Aussage und die baurechtlichen Vorgaben haben uns letztendlich bewogen, wegen der guten Wohnlage den Kauf der Grundstücke zu tätigen. Diesen Bestandsschutz wünschen wir uns auch für die Zukunft. Leider kann heute dazu der damalige Architekt [REDACTED] keine Aussage mehr dazu machen, da dieser bereits verstorben ist.

Den Antrag vorstehenden unterstützen:



Lageplan der Aulkestr. ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Stadt Coesfeld  
Der Bürgermeister  
Markt 8

48653 Coesfeld

Coesfeld, den 28.10.2019

### **Änderung des Bebauungsplans " Am Wasserturm "**

Sehr geehrter [REDACTED]

unter Bezugnahme auf das am 09.10.2019 mit Ihnen geführte Gespräch überreiche ich Ihnen hiermit nachfolgend aufgeführten Antrag:

#### **Antrag:**

der hiesigen Tagespresse war kürzlich zu entnehmen, dass in der Nachbarschaft Hohes Feld der Bau einer Kindertagesstätte (KiTa), sofern die politischen Gremien ihre Zustimmung erteilen, zu erwarten ist.

Die Errichtung soll unter Einbeziehung des " Bolzplatzes " auf dem Spielplatz am Lübbesmeyerweg erfolgen.

Durch die teilweise Änderung der Nutzung des öffentlichen Spielplatz ist die Änderung des derzeitigen Bebauungsplans " Am Wasserturm " erforderlich.

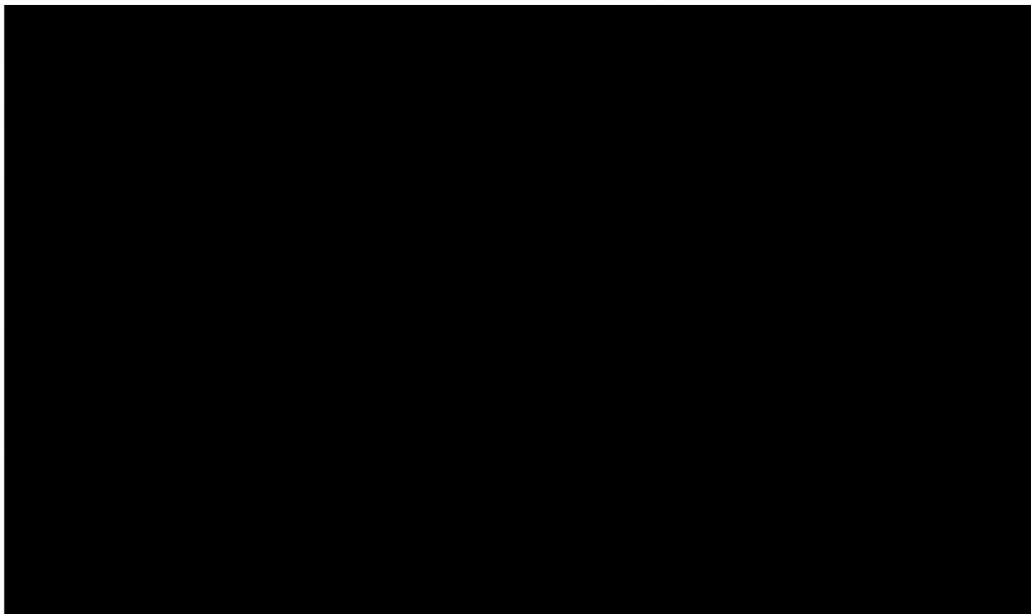
Als unmittelbare Anlieger zum vorhandenen Spielplatz bitten wir darum, dass die bisherigen Regelungen auch in Zukunft Bestand haben:

- a) der Fußweg, der von der Aulkestraße direkt zum Spielplatz führt, soll bestehen bleiben und nicht durch eine Straße ersetzt werden,
- b) die Bebauungsvorschriften für die rückwärtigen Anlieger der Adolf-Meyer-Str. (Bereich der Aulkestr.) sollen weiterhin gelten.

Als 1967 die Grundstücke käuflich erworben wurden, hat man uns gesagt, dass wir künftig nicht mit der hinteren Bebauung der Adolf-Meyer-Str. zu rechnen hätten. Im § 9 der Grundstückskaufverträge vom 08.04.1967 mussten wir als Käufer sogar den von der Stadt Coesfeld aufgestellten Bauungsvorschlag "Wasserturm" anerkennen, der heute noch Bestand hat.

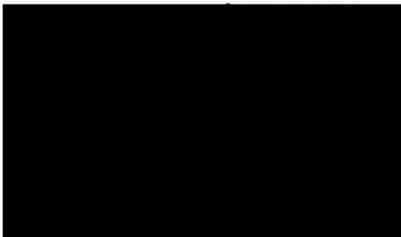
Die Aussage und die baurechtlichen Vorgaben haben uns letztendlich bewogen, wegen der guten Wohnlage den Kauf der Grundstücke zu tätigen. Diesen Bestandsschutz wünschen wir uns auch für die Zukunft. Leider kann heute dazu der damalige Architekt  keine Aussage mehr dazu machen, da dieser bereits verstorben ist.

Den Antrag vorstehenden unterstützen:



Lageplan der Aulkestr. ist als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

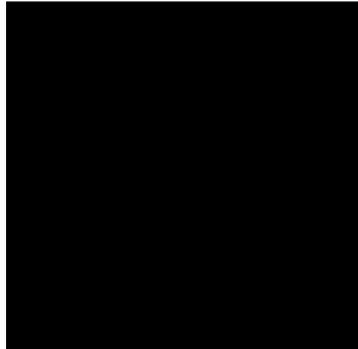
**Von:**  
**An:**  
**Betreff:**  
**Datum:**



Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 17a Teilbereich II  
Dienstag, 30. November 2021 22:23:18

**Stellungnahme  
Nr. 3.2**

**Vorname**  
**Name**  
**Straße**  
**Hausnummer**  
**PLZ**  
**Ort**  
**E-Mail**  
**Telefon (für  
eventuelle  
Rückfragen)**



**Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen, um zur Offenlegung des Bebauungsplans für die Adolf-Meyer-Straße in 48653 Coesfeld Stellung zu nehmen.

Im Jahr 2019 habe ich mich, zusammen mit dem von mir beauftragten Architekten  gekümmert, um eine Hinterbebauung (Bauen in zweiter Reihe) in der vorgenannten Straße zu ermöglichen. Der bis heute gültigen Bebauungsplan entspricht aus meiner Sicht nicht ansatzweise einer modernen und nachhaltigen Entwicklung einer Kreisstadt, die sich zu Recht für Wandel und klimafreundliches Bauen einsetzt.

Nach erstem Erkunden der Möglichkeiten, ob und unter welchen Voraussetzungen gebaut werden könnte, folgte eine eigeninitiativ veranstaltete Befragung aller Eigentümer und Erbpächtern. Diese wurde mündlich erörtert und die Zustimmung schriftlich eingeholt.

Grundsätzlich kann ich nachweisen, dass zu diesem Zeitpunkt der gewünschten Bebauung auf der Adolf-Meyer-Straße 8 in Coesfeld kein Anwohner Einwände erhoben hat. Im Laufe der nächsten zwei Jahre setzte ein Meinungsumschwung ein, der dazu führte, dass eine Partei in direkter Nachbarschaft Einwände erhoben hat und sich gegen den Bebauungswunsch gestellt hat. In den Versuchen der Stadtverwaltung Coesfeld die Parteien zu informieren, wurden allerdings immer mehr Zweifel gegen eine Bebauung erhoben, die ich kurz aufführen möchte. Gerade eine meinungsstarke Partei in der Aulkestraße erhob Vorwürfe, dass wenn sich Starkregen ereignet die Grundstücke und teilweise auch die Keller der Anwohner der Aulkestraße zum Teil mit Wasser gefüllt werden. Eine Hinterbebauung würde diesen Effekt verschärfen, dies sei nicht hinnehmbar. Auch wurde von dieser Partei die Meinung vertreten, dass die Zufahrt zur Hinterbebauung der Adolf-Meyer-Straße über eine neu anzulegende Straße ermöglicht werden soll und sowohl die Eigentümer der Grundstücke der Aulkestraße als auch die Eigentümer der Adolf-Meyer-Straße ca. 3m von ihren jeweiligen Grundstücken abgeben, bzw. enteignet werden könnten. Ich habe diese forsche und aus meiner Sicht falsche Aussage der Stadtverwaltung Coesfeld unverzüglich gemeldet in der berechtigten Hoffnung, dass diese Aussage entkräftet und mit der korrekten Absicht die Zufahrt über die Adolf-Meyer-Straße zu regeln in Einklang gebracht wird. Als Eigentümer des Grundstücks

der Adolf-Meyer-Straße 8 in Coesfeld sah ich mich nicht verpflichtet mit Drittparteien zu verhandeln, bzw. auseinanderzusetzen, sondern wollte diesen Umstand von Sachbearbeitern mit fachlicher Expertise vermittelt sehen.

Ob und wann eine Unterrichtung stattgefunden hat, kann ich nicht abschätzen, stelle aber fest, dass die Vorwürfe nicht weniger, sondern deutlich schärfer formuliert wurden.

Hätte eine Unterrichtung stattgefunden, wäre allen Anwohner aufgefallen, dass eine Anhebung des Baugrundes der Adolf-Meyer-Straße hätte durchgeführt werden müssen, wenn ein Bauwunsch bestanden hätte. Diese Anhebung hätte dazu geführt, dass Starkregenereignisse und sonstiger Niederschlag durch die Grundstücke der Adolf-Meyer-Straße besser abgeführt worden wären und mit der dann neu zu schaffender Abführung des Niederschlagswasser zu einer Entlastung der Grundstücke der Aulkestraße resultiert wäre.

Ebenso wurden meine Bebauungswünsche eines zweigeschossigen Baukörpers mit einem Pultdach und einer Wohnebene aufgrund der Wünsche der bauunwilligen Nachbarn, durch die Stadtverwaltung Coesfeld auf ein Maß reduziert, dass selbst kreative Architekten an ihre Belastungsgrenze gelangen. Hier wurde ein Baukörper vorgegeben, der eine Traufhöhe von maximal 4m und eingeschossig zu erfolgen hätte.

Auch diese Vorgaben wären erfüllbar gewesen und hätten meinem Ziel einen nachhaltigen, barrierefreien und altersgerechten Bau umzusetzen, der den Anforderungen im 21. Jahrhundert gerecht geworden wäre.

Auch der Hinweis der Stadtverwaltung Coesfeld die Bestandsgebäude zu renovieren oder ggf. abzutragen möchte ich hinweisen, dass ich im Jahr 2020 mein Bestandsgebäude von Grund auf renoviert habe. Diese Renovierung reicht aber trotz meiner Bemühungen nicht an ein neues nachhaltiges Gebäude heran. Die Maßnahmen erfüllen leider nur die grundlegenden Anforderungen an ein energieeffizientes Gebäude; trotz Heizungstausch, Fenstertausch, hydraulischer Abgleich u.a. finanzintensiven Renovierungsmaßnahmen.

Leider wurde in der letzten schriftlichen Befragung der Anwohner der Adolf-Meyer-Straße durch die Stadt Coesfeld ein Befragungsergebnis erzielt, dass eine knappe Mehrheit sich gegen die Hinterbebauung ausgesprochen hat.

Die im Anschluss geführte Aussprache im Rat der Stadt Coesfeld mit zahlreichen Tagesordnungspunkten führte dazu, dass ein ablehnender Bescheid meiner Initiative zur Hinterbebauung geführt hat.

Aus meiner Sicht hat sich die Stadt Coesfeld um eine gute Chance gebracht, eine verträgliche Verdichtung im erweiterten Zentrum zu ermöglichen und anderen Anwohnern die zukünftige Chance beraubt attraktiven und modernen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen.

Darüber hinaus sehe ich als Privatinvestor keine Möglichkeit mehr in die bislang attraktive Kreisstadt Coesfeld zu investieren und beabsichtige fortan andere Kommunen zu unterstützen.

Mir erschließt sich die vorgenannte Entscheidung in keiner Weise.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Datenschutz**

Ich habe die <https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/>

zur Kenntnis genommen. Ich

stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner  
Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.