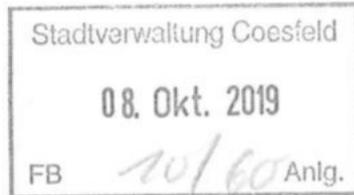


An die
Stadt Coesfeld
Fachbereich 10
Am Markt 8
48653 Coesfeld



**Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -**

Coesfeld, den 05.10.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir, die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke aus dem künftigen Planungsgebiet sowie Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Bereich Borkener Straße 122 bis 140", hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen:

Zum Sachverhalt:

Für das Planungsgebiet besteht bislang kein Bebauungsplan.

Bei der seinerzeitigen Entstehung des Planungsgebietes sollte gezielt nicht störendes Kleingewerbe angesiedelt und Wohnbebauung nur im Rahmen sog. Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden. Entsprechende Anforderungen wurden an die damaligen Bauherren gestellt. Dementsprechend befindet sich hier nun keine klassische Wohnbebauung, sondern fast ausschließlich gewerblich genutzte Bebauung mit den sog. Betriebsleiterwohnungen entsprechender Wohnbebauung.

Vorhanden ist ausschließlich ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Mit Antrag vom 23.11.2018 beantragte der Bauherr [REDACTED] bei der Stadt Coesfeld eine Baugenehmigung für die Errichtung zweier Wohnhäuser mit je acht Wohneinheiten sowie zweier Müll- und Fahrradräume im vereinfachten Genehmigungsverfahren auf dem Baugrundstück Borkener Straße 138 a-138b, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstück 78/0.

Die Stadt Coesfeld erteilte die entsprechende Baugenehmigung [REDACTED] mit Bescheid vom 11.02.2019. Am 21.05.2019 bemerkte die Nachbarin [REDACTED], dass auf dem o.g. Baugrundstück ein Bagger arbeitete und am Gartenzaun rüttelte. Sie nahm unmittelbar Kontakt mit Herrn [REDACTED] auf, der persönlich über das Bauvorhaben berichtete. Anschließend nahm sie Kontakt mit dem Bauamt der Stadt Coesfeld auf und vereinbarte einen Termin zur Einsicht in die Bauakte für den 28.05.2019. Dem Bauherrn [REDACTED] teilte sie telefonisch mit, dass man sich gegen das Bauvorhaben wehren werde.

Am 12.06.2019 legten [REDACTED] und [REDACTED] als Eigentümer des Flurstückes Nr. [REDACTED] und damit unmittelbare Angrenzer gegen die Erteilung der Baugenehmigung Fachaufsichtsbeschwerde bei der obersten Bauaufsichtsbehörde, dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, ein. Seitens des Ministeriums wurde die Entscheidung über die Fachaufsichtsbeschwerde an die obere Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Coesfeld delegiert.

Es wird weiter gebaut. Eine Entscheidung wurde den Beschwerdeführern bis heute nicht zugeleitet. Es ist jedoch zu vermuten, dass der Kreis Coesfeld als obere Bauaufsichtsbehörde die Auffassung vertritt, dass die Baugenehmigung nicht hätte erteilt werden dürfen, denn seitens der Stadt Coesfeld ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Borkener Straße 122 – 140 beabsichtigt.

Hiergegen wenden wir uns als betroffene Eigentümer und Bewohner aus den folgenden Gründen:

Nur um den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn [REDACTED] zu genügen, wurde in rechtswidriger Weise die Baugenehmigung zur Errichtung zweier dreigeschossiger Gebäude erteilt. Diese Bauvorhaben fügen sich – wie sowohl dem Bauamt der Stadt Coesfeld als auch dem Bauherrn bekannt gewesen sein dürfte - nicht in die nähere Umgebung ein. Offensichtlich in dem Wissen, dass nachbarlicher Rechtsschutz nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich ist, wurden die Anforderungen des maßgeblichen § 34 BauGB, namentlich das Merkmal des „Einfügens“, missachtet.

Diese Baugenehmigung [REDACTED] wurde dem Bauherrn [REDACTED] nur 11 Wochen nach Eingang de Bauantrages erteilt. Wenn in der Allgemeinen Zeitung am 21.09.2019 über den Unmut Bauwilliger berichtet wird, die nach eigenen Angaben 6 bis 9 Monate auf ihre Baugenehmigung warteten, erscheint es besonders bemerkenswert, dass solch ein Großprojekt im Eiltempo durchgewunken wurde.

Die bereits bei der Erteilung der Baugenehmigung entscheidungsleitende Willkür seitens des Bauamtes der Stadt Coesfeld wird durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 fortgesetzt, da einseitig ausschließlich die Interessen des Bauherrn [REDACTED] Berücksichtigung finden, während die Umgebung unbeachtet bleibt.

Wie dargestellt befindet sich im Planungsgebiet keine klassische Wohnbebauung, sondern fast ausschließlich gewerblich genutzte Bebauung mit den sog. Betriebsleiterwohnungen entsprechender Wohnbebauung. Es handelt sich um ausschließlich ein – bis zweigeschossige Bebauung.

Warum soll hier nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der dreigeschossige Bauweise zulässt, die der gesamten Umgebung fremd ist?

Zudem stellt sich die Frage, warum nicht auch die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO erfolgen soll. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155 wird unter 4. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen seitens der Stadt Coesfeld ausgeführt „Das Plangebiet ist heute sowohl durch Wohnbebauung als auch durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt. Nach Einschätzung der aktuellen Sachlage wird das Planungsgebiet daher als Mischgebiet nach § 6 BauNVO eingestuft. Der BPlan Nr. 155 regelt die Art der baulichen Nutzung nicht, so dass dieser Belang weiterhin im Rahmen der Einzelfallbetrachtung zum Antragszeitpunkt nach § 34 BauGB erfolgt“

Naheliegender wäre es also gewesen, bei Aufstellung eines neuen Bebauungsplans auch Regelungen zum Gebietscharakter aufzunehmen.

Was wird hier vom Bauamt der Stadt Coesfeld beabsichtigt?

Ein Hintertürchen, um später auch noch größere Gewerbe zu ermöglichen?

Keine Festsetzungen, auf die sich Nachbarn im Klagewege gegen künftige Baugenehmigungen erfolgreich berufen könnten?

Damit freie Hand für weitere Willkür?

Die o.g. Fachaufsichtsbeschwerde betroffener Nachbarn vom 12.06.2019 wurde nicht zum Anlass genommen, die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung aufzuheben. Warum wurde kein Baustopp verhängt, um die Rechtslage klären zu können?

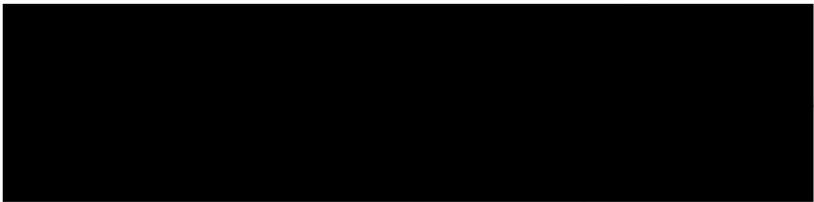
Wäre den betroffenen Nachbarn noch vor Baubeginn die Bauabsicht mitgeteilt worden, wären die Einwände vorgebracht worden und viel Ärger hätte vermieden werden können.

Dies war jedoch offensichtlich gerade nicht beabsichtigt. Das Vorhaben sollte vielmehr durch das Schaffen von Fakten durchgesetzt werden, so wird nun weiter gebaut. Für die Betroffenen und die Bürger ist dieses Verwaltungshandeln nicht nachvollziehbar und Unmut über Gemauschel und Vetternwirtschaft wird laut.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Ferner behalten wir uns vor, gegen den Bebauungsplan im Wege des Normenkontrollantrages vorzugehen.

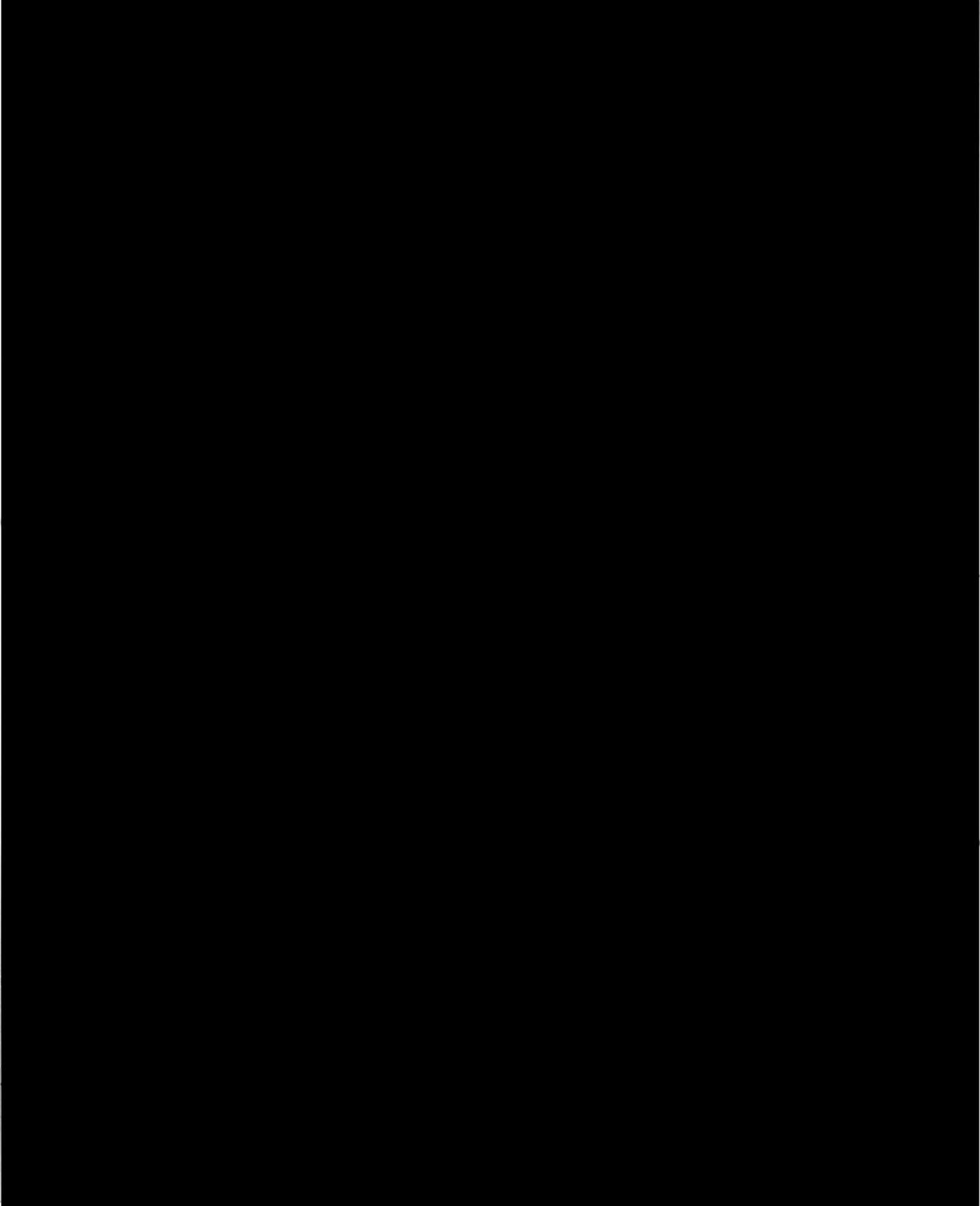
Mit freundlichem Gruß



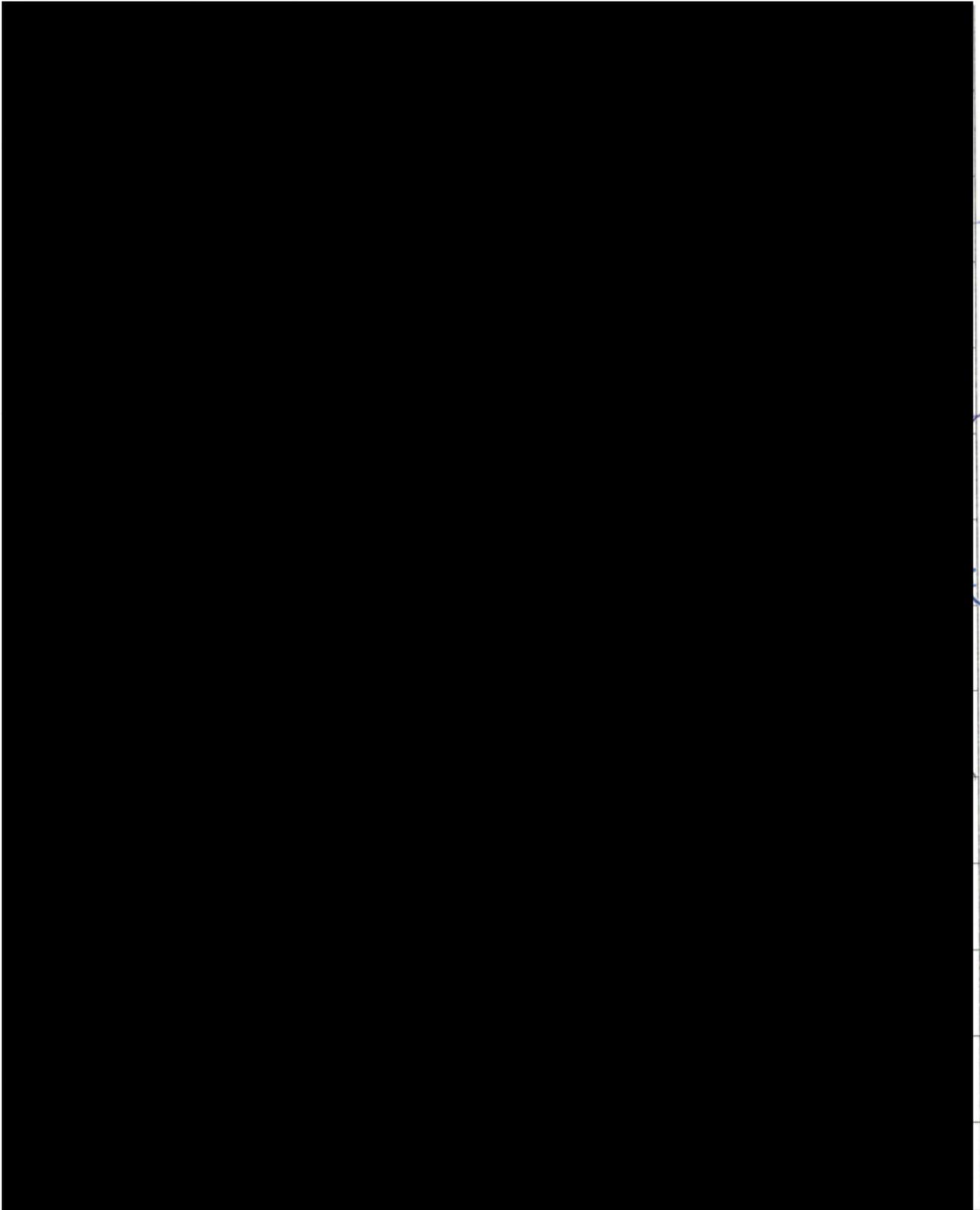
sowie:

Einspruch Bebauungsplan und Bürgerantrag nach § 24)

Name	Wohnhaft <i>1 Tel.</i>	Unterschrift
------	------------------------	--------------



11



An die
Stadt Coesfeld
Am Markt 8
48653 Coesfeld



Persönliche Stellungnahme bzgl. der von Ihnen beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nummer 155 „Bereich Borkener Straße“

Coesfeld, 2.10.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich weise Sie hiermit eindringlich darauf hin, dass eine Bebauung in der von Ihnen geplanten Weise (dreigeschossig) nicht zum Rest der Bebauung des oben genannten Bereichs passt und sich in keiner Weise in die Umgebung einfügt.

Es befinden sich dort nur Einfamilienhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen sowie so genannte Betriebsleiterwohnungen im Zusammenhang mit den dort im Rahmen des Industriemischgebiets angesiedelten Kleinbetrieben.

Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Vollgeschossen verändert den familiären Charakter des gesamten Bereichs nachhaltig negativ.

Zudem liegt die Befürchtung nahe, dass bei einer Genehmigung einer derartigen Bebauung genau wie beim Bauprojekt [REDACTED] wieder ohne Rücksicht auf die AnliegerInnen derartige Gebäude für das vorgesehene Baugebiet „Bernings Esch“ erlaubt werden könnten.

Mit Ihrer Handlungs- und Planungsweise zerstören Sie den alteingesessenen BewohnerInnen dieses Bereichs nicht nur das Vertrauen in eine gesetzmäßige und integrative Handlungsweise der Stadt, sondern auch den Charakter ihres Wohngebiets. Westfleisch plus Erweiterung inkl. Lärm- und Geruchsemissionen als allgegenwärtige Zumutungen reichen da schon, sollte man meinen.

Man hat jedoch grundsätzlich den Eindruck, dass die Stadt die Interessen der verschiedenen Gruppen höchst einseitig vertritt: Gewerbe und Wohnungssuchende werden bevorzugt, alle anderen werden nicht berücksichtigt und erst recht nicht gefragt. Es ist zweifelhaft, ob Ihre Handlungsweise einem harmonischen Zusammenleben zuträglich sein kann. Vertrauensbildend ist sie jedenfalls nicht.

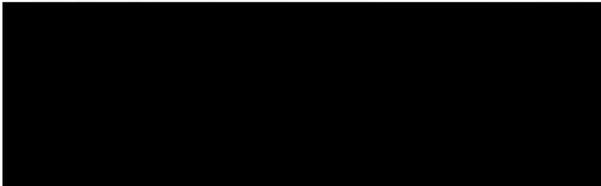
Wie Sie am „Stadtgespräch“ ja vielleicht auch schon gemerkt haben: Es ist höchst peinlich für Sie, dass Sie nun diese durchschaubare Farce veranstalten: Sie haben es bei der Genehmigung des Bauvorhabens [REDACTED] versäumt, Gesetze zu beachten sowie die BewohnerInnen des o.g. Bereichs zu berücksichtigen. Diese wehren sich nun dagegen, für dumm verkauft zu werden, und als Antwort darauf versuchen Sie jetzt, nachträglich den Bebauungsplan zu ändern, um so Ihr Versäumnis zu vertuschen. Es sollte Sie nicht wundern, wenn in der ganzen Stadt diesbezüglich von „Mauscheleien“ gesprochen wird.

Coesfelder sind keine Schildbürger!

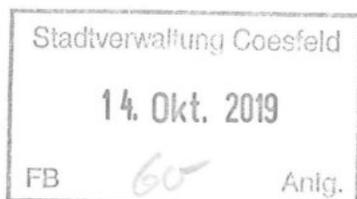
Bitte nehmen Sie daher zur Kenntnis:

- dass ich mit einer Änderung des aktuellen Bebauungsplans in der von Ihnen vorgeschlagenen Art und Weise nicht einverstanden bin,
- dass ich mir rechtliche Schritte vorbehalten, falls Sie den aktuellen Bebauungsplan ändern, und
- dass ich mich zudem aktiv an dem von den AnwohnerInnen des o.g. Bereichs eingeleiteten Protest beteilige.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Coesfeld
Fachbereich 10
Am Markt 8
48653 Coesfeld



Coesfeld, 10. Oktober 2019

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie hiermit meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 155 „Bereich Borkener Straße 122 bis 140“ mit dem ich nicht einverstanden bin.

Ihre Darstellung, dass sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen in die bestehende Bebauung der Umgebung einfügen wird, kann ich in keiner Weise nachvollziehen. Alle Gebäude in der Umgebung, die für gewerbliche Zwecke genutzt werden, haben maximal zwei Vollgeschosse. Die Höhe der Gebäude mag an der einen oder anderen Stelle die von Ihnen geplante Höhe von zehn Metern erreichen. Diese Gebäude haben aber einen anderen Charakter und fügen sich in die Wohnbebauung ein. Bei der Wohnbebauung gibt es kein einziges Gebäude in der näheren und entfernteren Umgebung, welches über drei Vollgeschosse verfügt. Es ist mir nicht erklärbar, wie man in diesem Zusammenhang zu einer anderen Auffassung kommen kann.

Die von Ihnen angestrebte maximale Bauhöhe von zehn Metern mit gleichzeitiger Zulassung von drei Vollgeschossen ist ein absoluter Stilbruch für die Bebauung in der Umgebung. Für meinen Einzelfall bedeutet Ihre Planung zukünftig, dass sechs Meter von meiner Eingangstür entfernt ein Haus gebaut werden darf, welches doppelt so hoch ist wie mein eigenes Gebäude. Das steht für mich in keinem sauberen Verhältnis.

Ich habe bisher kaum nachvollziehen können, wie Teile der Bevölkerung in unserem Land das Gefühl von Politikverdrossenheit entwickeln konnten. Wenn ich mir aber Ihren Umgang mit den Nachverdichtung von Flächen in Coesfeld ansehe, kann ich das immer besser nachvollziehen.

Diese extrem einseitige Bevorzugung von Interessen einer Bevölkerungsgruppe, hier die Interessen der Bürger die noch Wohnraum benötigen, hat in mir doch arge Zwei-

fel hervorgerufen, dass von der Stadt Coesfeld ein Interessenausgleich mit anderen Bevölkerungsgruppen angestrebt wird. Es erweckt in mir eher den Eindruck, dass die Interessen der Bürger, die schon in diesen Wohngebieten leben für die Stadt gar keine Rolle spielen. Auch diese Bürger zahlen Steuern und Abgaben und möchten nicht als Bürger zweiter Klasse behandelt werden.

Den Zwischenzeitlichen Höhepunkt dieser Entwicklung mussten wir jetzt bei der Baugenehmigung für die beiden Häuser auf dem ehemaligen Telekom-Gelände erleben. Hier wurde Anfangs nicht einmal der Versuch unternommen die Anwohner mit einzubeziehen. Mein Eindruck ist eher, dass erst aufgrund von rechtlichem und medialen Druck reagiert wurde und ein Bebauungsplan „light & fast“ angestrebt wird.

Die Stadt Coesfeld sollte sich meiner Meinung nach um die saubere Umsetzung des geltenden Rechts kümmern, was ihre Pflicht ist, und sich nicht in rechtlichen Grauzonen aufhalten. Was aber meiner Meinung nach genauso wichtig ist, dass die Stadt Coesfeld gewährleistet immer einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Bürgergruppen zu bewerkstelligen. Nur so ist es aus meiner Sicht möglich, dass innerhalb der Wohngebiete und unterhalb der Bürger eine Gemeinschaft entstehen kann und nicht schon aufgrund der Planung von Wohngebieten Mauern zwischen den zukünftigen Nachbarn aufgebaut werden.

Für die Aufstellung des zukünftigen Baugebietes „Bernings Esch“ gehe ich von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger aus mit dem Ziel einen Interessenausgleich herzustellen. Ich werde mich an diesem Verfahren aktiv beteiligen. Wenn ich aber innerhalb dieses Verfahrens den Eindruck gewinnen sollte, dass dieser Interessenausgleich wiederum nicht verfolgt wird verspreche ich Ihnen jetzt schon mich mit allen mir zur Verfügung stehenden Mitteln zu wehren.

Mit freundlichen Grüßen

