

PROTOKOLL PLANUNGSWERKSTATT

DATUM 26.04.2023

UHRZEIT 18:30 Uhr

ORT Stadtschloss Coesfeld

TAGESORDNUNG

1. **Begrüßung**
2. **Inhaltliche Einführung**
3. **Gemeinsame Diskussion**
4. **Zusammenfassung und Ausblick**

TEILNEHMENDE Es haben ca. 20 Eigentümer:innen an der Planungswerkstatt teilgenommen.

TOP 1 - BEGRÜßUNG Herr Schmitz, Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld, begrüßt die Teilnehmer:innen zur Planungswerkstatt im Stadtschloss. Er erläutert kurz, weshalb das Bebauungsplanverfahren angestoßen wurde und die Bedeutung für die städtebauliche Ordnung im zu überplanenden Stadtquartier.

TOP 2 - INHALTLICHE EINFÜHRUNG Im Anschluss führen Herr Sterl und Frau Klatt (post welters + partner) die Teilnehmer:innen inhaltlich in das Thema ein. Dazu werden beginnend Ziele der Veranstaltung erläutert: Eine frühzeitige Einbeziehung der Eigentümer:innen und die Diskussion eines ersten Festsetzungskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. 167 »Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege« stehen im Fokus. Nach einem kurzen Rückblick auf bereits durchgeführte Planungsschritte, wird ein Ausblick auf das förmliche Bebauungsplanverfahren nach Baugesetzbuch gegeben.

Darauf aufbauend wird das Festsetzungskonzept vorgestellt. Drei Leitgedanken, die auf einer fachlichen Einschätzung sowie den ersten Erkenntnissen aus der vorangegangenen Informationsveranstaltung im März 2023 beruhen, bilden die Basis:

- Orientierung am Bestand
- Verträgliche Innenentwicklung
- Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Leitgedanken schlagen sich im Festsetzungskonzept nieder, das nachfolgend erläutert wird. Zu folgenden Themenfeldern werden Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 167 vorgeschlagen:

- Flächennutzung
 - Allgemeines/Reines Wohngebiet
 - Grünflächen
 - Wasserfläche
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)
- Anzahl an Wohnungen je Gebäude
- Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze
- Nebenanlagen
- Geh- und Fahrrechte
- Erhalt von Bäumen
- Gestalterische Festsetzungen

Die einzelnen Festsetzungsvorschläge können der Anlage (Präsentation der Planungswerkstatt) entnommen werden.

TOP 3 – GEMEINSAME DISKUSSION – Nach der Einführung wird der Ablauf der gemeinsamen Diskussion erläutert. Es gibt zwei Arbeitsgruppen, in denen ca. eine Stunde das Festsetzungskonzept gemeinsam mit einem Moderator diskutiert werden kann. Im Anschluss werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppen im Plenum vorgestellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der zwei Arbeitsgruppen zusammengefasst.

Gruppe 1

- **Flächennutzung:** Die Teilnehmer:innen befürworten ein Allgemeines Wohngebiet (WA), um eine gewisse Nutzungsflexibilität zu erhalten. Auf den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung »sonstige nicht störende Gewerbebetriebe« soll verzichtet werden, ggf. sind diese Nutzungen auch generell zu zulassen. Einige der TeilnehmerInnen sehen dies aber weiterhin kritisch und befürworten eher ein reines Wohngebiet (WR).
- **Grundflächenzahl (GRZ):** Die Mehrheit der Gruppe 1 spricht sich für Variante 1 aus, sodass eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird, eine Überschreitung (GRZ II) jedoch auf ein Maß von 0,5 begrenzt ist. Für einzelne Personen ist aber auch eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung bis 50 % denkbar (Gesamtversiegelungsgrad demnach 60 %), wie es der § 19 (4) BauNVO vorgibt.
- **Überbaubare Grundstücksfläche:** Die Baugrenze sollte im Bereich Stadtwaldallee 5 in nördliche Richtung verschoben werden, um einen Nordgarten vermeiden zu können. Ein ausreichender Abstand zum nördlich angrenzenden Gebäude ist aber zu wahren. Im Bereich der Billerbecker Straße 16 ist ein großzügiges Baufeld (in Anlehnung an Variante 2) denkbar, sofern kein großer, durchgängiger Baukörper im Falle einer Nachverdichtung entstehen kann.
- **Vollgeschosse:** Die Anzahl der vorgeschlagenen Vollgeschosse wird als passend empfunden.
- **Höhen:** Die vorgeschlagene Firsthöhenfestsetzung von 11,5 m an der Lange Stiege wird als zu hoch kritisiert, vorgeschlagen wird eine Orientierung an den höchsten Bestandsgebäuden in diesem Bereich. Entsprechend sollte eine unterschiedliche Festsetzung im Vergleich zur Billerbecker Straße getroffen werden.
- **Anzahl an Wohneinheiten:** der Vorschlag wird von den meisten TeilnehmerInnen mitgetragen, z.T. wird aber auch die Auffassung vertreten, hierzu keine Regelung zu treffen, um z.B. Wohnprojekte mit vielen kleineren Wohneinheiten für ältere Menschen zu ermöglichen.
- **Dachformen:** In der Gruppe wird möglicher Ausschluss von Flachdächern und Pultdächern im Quartier diskutiert.
- **Gestalterische Festsetzungen:** Die Teilnehmer:innen präferieren einen grundlegendes Festsetzungskonzept zur Gestaltung. In diesem Zug könnten z.B. bunte Farben und glänzender Materialien für Dachflächen ausgeschlossen werden.

Gruppe 2

- Die Leitgedanken zum Bebauungsplan werden überwiegend mitgetragen. Insbesondere der Aspekt des Klimaschutzes wird befürwortet und ein grünes, aufgelockertes Quartier präferiert. Eine Nachverdichtung hingegen sei nur mit Bedacht und in verträglichem Umfang vorstellbar. In diesem Zuge solle die Flächenversiegelung soweit möglich reduziert werden.
- **Flächennutzung:** Sofern die Ausnahmen nach § 4 BauNVO, wie vorgeschlagen, ausgeschlossen werden, ist für die Mehrheit der Gruppe 2 die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet denkbar.
- **Grundflächenzahl (GRZ):** Für die Teilnehmer:innen kommen beide vorgestellten Varianten in Betracht, da sie jeweils unversiegelte Flächen von knapp 50 % ermöglichen. Einige Personen favorisieren eine GRZ von 0,35, da sie zu kleineren Hauptgebäuden führt, andere Personen favorisieren eine hohe Ausschöpfung der Wohnnutzung, aber eine stärkere Begrenzung von Nebenanlagen etc. (GRZ von 0,4, Überschreitung bis zu einem Maß von 50 %).
- **Überbaubare Grundstücksfläche:** Bei den vorgestellten Varianten der Baugrenzen wird in der Gruppe kein Konsens erzielt. Einige Personen sprechen sich für Variante 1 aus, die eine geringere überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht, um Freiflächen zwischen Gebäuden zu erhalten und die bestehenden Gegebenheiten zu respektieren. Andere Personen plädieren für Variante 2, um ein verträgliches Maß an Nachverdichtung, im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen, zu ermöglichen. Zudem sollten für noch nicht nachverdichtete Grundstücke im Sinne der Fairness ähnliche Möglichkeiten bestehen, wie für bereits dichter bebaute Grundstücke. Weiterhin sollte der Aspekt der Wirtschaftlichkeit nicht außer Acht gelassen werden.
- **Höhen:** Die vorgeschlagenen First- und Attikahöhen werden von den Teilnehmer:innen als zu hoch wahrgenommen. Eine Reduzierung und ggf. Unterscheidung zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege wird befürwortet. Es wird außerdem vorgeschlagen, lediglich die Attikahöhen zu reduzieren. Grundsätzlich sollten die Bestandshöhen als Mindesthöhen berücksichtigt werden.
- Die Begrenzung der Zulässigkeit von **Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen** (mit einzelnen Ausnahmen) auf die überbaubare Grundstücksgrenzen wird von den Teilnehmer:innen bestätigt.
- Die Festsetzung **erhaltenswerter Bäume** wird positiv gesehen.
- **Gestalterische Festsetzungen:** Die Festsetzung »Vorgartenbereiche« wird positiv bewertet. Darüberhinausgehend besteht aus Sicht der Gruppe 2 keine Notwendigkeit für weitere gestalterische Festsetzungen.
- Solaranlagen und Dachbegrünung im Quartier wird von den Teilnehmer:innen grundsätzlich begrüßt. Inwieweit verpflichtende Vorgaben zu Begrünungen oder PV-Anlagen auf Flachdächern und Nebenanlagen getroffen werden sollten, wird unterschiedlich beurteilt. Eine Festsetzung zur Anordnung von PV-Anlagen ist denkbar.

TOP 4 – Im Anschluss an die Planungswerkstatt werden die Ergebnisse protokolliert und den Teilnehmer:innen zugeschickt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wird weiter ausgearbeitet und die eingebrachten Anregungen unter fachlichen Aspekten geprüft, mit der Verwaltung abgestimmt und soweit möglich in die Planung integriert. Da jedoch nicht zu allen Aspekten ein einheitliches Meinungsbild besteht, können voraussichtlich nicht alle Anregungen vollständig berücksichtigt werden. Der abschließende Beschluss erfolgt durch die Kommunalpolitik.

Herr Schmitz bedankt sich für die engagierte Mitarbeit und die konstruktiven Diskussionen und beendet die Planungswerkstatt.

DATUM Dortmund, den 02. Mai 2023

VERFASSER post welters | partner mbB
