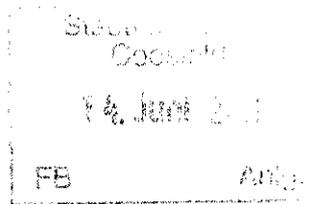


Anliegerin

[REDACTED]
Letter Str 13,
Hinterhaus

48653 Coesfeld, 14. 6. 2011
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadtverwaltung
FB 60
48653 Coesfeld



Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 005
"Neuordnung der Innenstadt"
Ihre Bekanntmachung vom 2. 5. 2011

In Ergänzung meiner Stellungnahme vom 9. 6. 2011 bemerke ich, dass sich meine Einwendungen auch auf die höhergeschossige Bebauung an der Ritterstrasse beziehen, weil auch dadurch die Licht- und Sichtverhältnisse gerade nach Süden beeinträchtigt werden und die im meinem vorhergehenden Schreiben erwähnten negativen Auswirkungen im rückwärtigen Grundstücksbereich durch deren intensivere Nutzung noch verstärkt werden. Der vor über 50 Jahren angelegte Hofweg entspricht allenfalls den damaligen Verkehrsverhältnissen (schmalere Fahrzeuge) und war für eine bescheidene Nutzung gedacht (Parkplatz der Volksbank und Fahrradabstellplatz für die Mitarbeiter), jedenfalls ganz wesentlich. Bei einer so intensiven Bebauung sowohl an der Strasse als auch im Innenhof hätte ich allein schon für bauliche Veränderungen auf meinem Grundstück, z.B. Abbruch und Neubau des Hintergebäudes, einschl. Vorderhausanschluss zum Hofweg, die allergrößten Schwierigkeiten.

Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass das, was damals für richtig befunden worden ist, auch jetzt noch massgeblich sein muss. Es war und ist doch eine ganz natürliche Betrachtungsweise, dass sich die Bebauung einer Seitenstrasse (Ritterstrasse) von der Hauptstrasse (Letter Strasse) durch eine Geschosshöhe weniger absetzt.

Jetzt nehmen Sie vordergründig und einleitend den Bauwunsch eines Anliegers zum Anlass, eine höhergeschossige Bebauung an der Ritterstrasse vorzusehen. Bei Schaffung einer Wohnung kann man sich

nur wundern, dass dies nach Ihrer Darstellung der Hauptgrund ist. Die praktisch dahinterstehende und viel wichtigere mögliche Aufstockung des benachbarten Hotelgebäudes (früher Bankgebäude, das es vom Baustil her verdient, unverändert zu bleiben) erwähnen Sie mit keinem Wort. Sie wollen doch nicht unterstellen, dass aus Ihrer Kenntnis nur das eine Haus aufgestockt wird. Das wäre städtebaulich ein Mißgriff.

Sie dürfen nur mit einer Stimme sprechen und brauchen die Meinung Ihres Gestaltungsbeirates nicht als selbständige Drittmeinung darstellen.

Es hat offensichtlich viel Überredungskunst Ihrerseits bedurft, um Gestaltungsbeirat und Denkmalamt (im Hinblick auf die angrenzende Kirche) Ihren Vorstellungen anzupassen. Die damalige Bebauung Ritterstrasse ist doch wohl schon mit dem Denkmalamt abgestimmt worden.

Jener Gaststätten- und Hotelbetrieb erhält also nach Ihren Vorstellungen 2 Vorteile durch Aufstockung des Hotelgebäudes an der Ritterstrasse und Aufstockung mit Verdichtung im Innenhof. 2 Vorteile hat er bereits von Ihnen erhalten: Unzulässige Erweiterungsbaugenehmigung vor einigen Jahren abweichend vom Bebauungsplan, wie Sie selbst geschrieben haben und Zurverfügungstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche an der Ritterstrasse für Gastronomiezwecke. Einen weiteren Vorteil haben Sie in Ihrer Begründung angekündigt, und zwar Befreiung bzw. Ausnahme von der Baunutzungsverordnung.

Unter diesen Umständen muss ich bei Ihrer Voreingenommenheit befürchten, dass Sie nach Realisierung der höheren Bebauung an der Ritterstrasse auch Gründe suchen, um eine zumindest spätere Ausnahme bzw. Befreiung im Hofweg zu ermöglichen und die Verletzung von Nachbarrechten dabei als untergeordnet darzustellen.

Sie haben mit keinem Wort erwähnt, aufbauend darauf, welche Begründung die bisherige Bebauungsfestsetzung zugrunde liegt und wieso konkret, insbesondere in der Geschosshöhe, die Notwendigkeit begründet wird. Dazu passt auch, dass Sie die Auswirkungen im Hofwegbereich (auf die in meinem vorhergehenden Schreiben geschilderten Mißstände weise ich hin) offenbar sich selbst überlassen wollen, ganz zu schweigen davon, dass Sie mir gegenüber als einzige nachteilig Betroffene keinerlei Abwägung vorgenommen haben; im Gegenteil: Auch aus der Bauhöhe des Hintergebäudes auf meinem Grundstück (älteres Recht) leiten Sie die neue Zweigeschossigkeit ohne

zusätzliche Argumente mit ab. So läßt sich das Recht aber nicht schematisieren.

Außerdem besteht die starke Vermutung, dass Sie einen Zusammenhang zwischen der von Ihnen vorgesehenen höhergeschossigen Bebauung an der Ritterstrasse und der von Ihnen vorgesehenen höheren Bebauung und Verdichtung im Innenhof sehen. Auch nur bei Realisierung der höheren bebauung an der Ritterstrasse besteht aufgrund Ihres bisherigen Verhaltens die Gefahr, dass Sie dann leichter Gründe finden, um sozusagen wegen der dann besseren Karten doch noch Abweichungen im Innenhof zu erreichen.

Ob tatsächlich ein schmaler Weg für eine Anblehleiter im Innenhof unter den Gesamtumständen (enge zweigeschossige Innenhofbebauung , wobei die Rückseite meines Vorderhauses durch das Hintergebäude versperrt is). Genügt, halte ich zumindest für fraglich. Jedenfalls sollte man die vorhandenen Gegebenheiten nicht unnötig erschweren. Der aktuelle Brandfall in Delmenhorst durch entzündete Mülltonnen mit Brandschäden in 25 Wohnungen ist hier ein Beispiel. Für den Brand- und Rettungsfall muss gerade im Innenhof möglichst viel Fläche freigehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

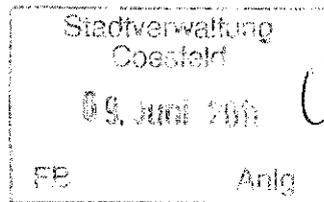
A thick, black, textured horizontal bar used to redact the signature of the sender.

Anliegerin

48653 Coesfeld, 9. 6. 2011

[REDACTED]
Letter Str. 13,
Hinterhaus

Stadtverwaltung
FB 60
48653 Coesfeld



Stellungnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 005
"Neuordnung der Innenstadt"
Ihre Bekanntmachung vom 2. 5. 2011

Als Betroffene des Grundstücks Coesfeld, Letter Str. 13, schlage ich vor, dass Sie es im Innenhof bei der 1982 festgelegten eingeschossigen Bebauung mit der damals festgelegten Grundflächenzahl belassen. Hervorheben möchte ich, dass weder meine Rechtsvorgängerin noch ich von der damaligen Festlegung etwas erfahren hatten, sondern erst durch Ihr Schreiben vom 10. 3. 2011. Jedenfalls hat sich seit 1982 in der Umgebung städtebaulich nichts geändert, so dass nun die vorgesehene zweigeschossige Bebauung unverständlich ist und insbesondere für mein jenseits vom Hofweg, aber direkt daran stehendes selbständiges Hintergebäude von 16 m Länge eine nicht hinnehmbare erdrückende Wirkung hätte, insbesondere bei einer Wohnnutzung, unabhängig von der derzeitigen oder späteren Nutzung. Im Zweifel war die nach Ihren Angaben 1982 festgelegte eingeschossige Bebauung richtig, da sie eine erkennbare und sinnvolle Abstufung zum Innenhof von meinem zweigeschossigen Hintergebäude (das Satteldach hat nach Ihren Angaben nur noch Bestandsschutz). Zugegebenermaßen haben Sie nicht einmal eine Begründung für die vorgenannte Eingeschossigkeit aus dem Bebauungsplan vorweisen können; die alleinige schematische Begründung für die Zweigeschossigkeit mit Hinweis offensichtlich auf die Zweigeschossigkeit (offensichtlich gemeint) meines Hintergebäudes ist im Planungsrecht nicht stichhaltig und für die Innenhofbebauung wesensfremd. Bei dem Hintergebäude auf meinem Grundstück handelt es

sich um einen Sonderfall aus der unmittelbaren Nachkriegszeit, der mit der Hofwegentstehung pp. Nichts zu tun hat. Es wäre grob rücksichtslos, wollte man diese Stellung in der ohnehin engen Hofwegfläche, also aus einer Ausnahme eine Regel für die Innenhofbebauung machen, da der Sonderfall unterlaufen würde. Die etwaige weitere Bebauung muss daher untergeordnet sein, wäre jedoch tatsächlich sogar übergeordnet, da Sie ein Aneinanderbauen zwischen den beiden betr. Nachbarn mit Erhöhung der Grundflächenzahl vorgesehen haben.

Es ist sowieso unverständlich, dass Sie für jenen Gaststätten- und Hotelbetrieb die Fläche hinter dem Gebäude nicht für (sonst überhaupt nicht vorhandene) Stellplätze vorgesehen haben, zumal Sie auch im Falle der Ablösung durch den Eigentümer in der Nähe sozusagen mangels Gelegenheit überhaupt keine Stellplätze schaffen können, dies auch vor dem Hintergrund, dass sicherlich auch eine Aufstockung des Hotelgebäudes (früher Volksbankgebäude) beabsichtigt ist.

Sie haben keine Aussagen zur Hofwegfrequentierung pp. Gemacht, ich möchte aber an dieser Stelle darauf hinweisen, dass das Hintergebäude z.Zt. Nur zu Fuß über einen Stufeneingang mit schmaler Tür erreichbar ist. Bauliche Veränderung mit Zugang und Zufahrt zum Vorderhaus und Schaffung von in der Innenstadt ohnehin fehlenden Stellplätzen können jederzeit erfolgen, so dass sich auch daraus die Hofwegfrequentierung erhöhen würde.

Es gibt bekanntlich nach der RAS-Q für die verschiedenen Querschnittsgruppen gewisse Regel-Fahrstreifenbreiten, vermutlich glauben Sie, diese eingehalten zu haben, was aber nicht der Fall ist:

Für die niedrigste Querschnittsgruppe (befahrbar Wohnwege) ist eine Breite von 2,50 m vorgesehen. Hier haben wir es aber im eigentlichen Sinne nicht mit Wohnwegen, auch nicht mit der Querschnittsgruppe E (Aufenthaltfunktion) zu tun. Sie haben ja selbst in Ihrer Begründung bestätigt, dass es mit dem vorgesehenen Stadtraum nichts geworden ist. Vielmehr kommt hier die Querschnittsgruppe F(Erschließungsfunktion) in Betracht. Letztere sieht eine Grundstreifenbreite von 3 m vor.

Tatsächlich ist nicht einmal die vorerwähnte Breite von 2,50 m eingehalten worden, da die Breite unter der Gebäudedurchfahrt zu Anfang nur 2,24 m beträgt. Dies war früher schon häufig Unfallursache (auch ich selbst habe im jugendlichen Alter früher schon die Gebäudeecke etwas mit einem Sportauto lädiert, zu der Zeit, als die

Volksbank dort noch ansässig war. Hinzukommt, dass die "Tunneldurchfahrt" es (im Gegensatz zur freien Strecke) unbedingt erforderlich macht, großzügiger mit den Regelmaßen zu verfahren.

Eine Aussage noch zu Ihrer textlichen Begründung unter Ziff. 3.2.2, mit der ich nicht konform gehe:

Aussagen, dass die Änderung der Grundflächenzahl auch deswegen gerechtfertigt sei, weil sonst eine Ausnahme bzw. Befreiung nach der Baunutzungsverordnung erfolge, haben jedenfalls m.E. im Planungsrecht nichts zu suchen, da man etwaige Ausnahmetatbestände kaum im voraus erkennen kann und der Eindruck der Voreingenommenheit erweckt würde. Nachbarschützende Wirkungen können jedenfalls m.E. nicht auf Umwegen ausgehebelt werden. Materielle Grundlage wäre ohnehin § 31 BauGB. Wenn Sie gemeint haben, es sei nur eine kleine unwesentliche Änderung, müssen Sie den Umkehrschluss gelten lassen, dass Sie die Neufestsetzung dann auch gleich unterlassen können.

Zusammenfassend also meine Bedenken gegen Ihre Neuplanung, abgesehen davon, dass Sie mir gegenüber an sich überhaupt keinen Abwägungsprozess vorgenommen haben:

- a) Erdrückende Wirkung, auch rein optisch passt von der Gebäudedurchfahrt her die Zweigeschossigkeit nicht zum engen Innenhof.
- b) Rücksichtslosigkeit gegenüber meinem älteren Recht auch mit dem Altgebäude.
- c) Übermäßige Frequentierung insbesondere auch infolge des kleinen Gebäudedurchlasses, so dass eigentlich nicht einmal die 1982iger Regelung Bestand haben dürfte. Stichworte aber auch Verkehrssicherheit und Unfallgefahren.
- c) Verkehrsgeräusche, die das zumutbare Maß überschreiten.
- d) Unkalkulierbarkeit insbesondere auch daraus, dass das Mehr aus der Baumasse, hauptsächlich in Verbindung mit dem vorgelagerten Gaststätten- und Hotelbetrieb sonst noch auf die Nachbarschaft zukommt: Gerüche, Geräusche pp. Vermutlich würde dann auch noch jede freie Stelle zugestellt und zugeparkt.



Stadt Coesfeld
FB 60.01 Stadtplanung
Markt 8
48653 Coesfeld



Anlieger
Ritterstr. 5

19.05.2011

Betreff: 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5, „Neuordnung der Innenstadt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Leider konnte meine E-Mail vom 26.03.2011 nicht mehr rechtzeitig in die Ratsvorlage zur Ausschußsitzung am 06.04.2011 eingearbeitet werden.
Ich möchte daher meine Anregungen noch einmal im Rahmen der Offenlegung vorbringen.

Durch eine geschlossene 2-geschossige Bebauung der Nachbargrundstücke im Hofbereich würde der innenstadtypische Innenhofbereich so wie die Wohnungen bzw. Hotelzimmer extrem verschattet. Des weiteren wären wir durch die geschlossene Bauweise verpflichtet, bei einer Baumaßnahme im EG oder im 1. OG die komplette Hoffläche zu bebauen. Dies würde einer Erweiterung des Kosmetikstudios um nur eine Kabine zum Hof hin, nur mit einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes ermöglichen. Eine solche Befreiung wurde allerdings im Rahmen des Informationstermins vom 21.03. für künftige Bauvorhaben „als nicht mehr zu begründen“ ausgeschlossen.

Hierzu und zu den vorgebrachten Anregungen der Nachbarn rege ich an, die Grundstücke von der Ritterstraße aus in 3 Teilbereiche zu unterteilen.

Der erste Bereich beinhaltet die Hauptgebäude. Hier würde ich nur die Baugrenze auf dem Grundstück Haselhoff so verschieben, dass ein ca. 11m breiter Streifen entsteht, der 3-geschossig mit Satteldach bebaut werden muss. Durch die Verschiebung soll unter anderem vermieden werden, dass es durch die größere Tiefe des Baufensters auf dem Grundstück Haselhoff zu einer uneinheitlichen und unruhigen Dachlandschaft kommt. Diese wurde, meines Wissens, insbesondere durch die Denkmalpflege gefordert. Der zweite, mittlere Bereich könnte 2-geschossig bebaut werden. Hierdurch würde zum einen die vorhandene Bebauung auf Haselhoffs und auf unserem Grundstück planungsrechtlich abgesichert und es gäbe hier für alle Beteiligten noch Raum für mögliche Erweiterungen.

Im dritten und hinteren Abschnitt sollte weiterhin nur eine 1-geschossige Bebauung möglich sein.

Hierdurch würde den Anregungen von [redacted] und der Erbengemeinschaft [redacted] (Lüftungsgitter in der Hauswand) Rechnung getragen. Eine vollständige 2-geschossige Hofbebauung halte ich unter den gegebenen Umständen auch für unwahrscheinlich, da sowohl Haselhoff als auch wir, aufgrund der Gebäudenutzung, in absehbarer Zeit nicht auf eine ausreichende natürliche Belichtung verzichten können. Hierdurch würde auch das bisher nicht beachtete Problem der Geschoßflächenzahl gelöst. Bei einer durchgehenden 2-geschossigen Bebauung würde die GFZ von 2,0 schon ausgeschöpft. Die im B-Plan festgesetzte zwingende Dreigeschossigkeit der Hauptgebäude wäre somit nur noch im Rahmen einer abweichenden Baugenehmigung möglich.

Die geschlossene Bauweise würde ich nur noch für die 3-geschossigen Hauptgebäude festsetzen. Für den Hofbereich könnte auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet oder die abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hierdurch wäre eine vollständige Grenzbebauung möglich, aber auch eine Bebauung mit den erforderlichen Grenzabständen. Diese Regelung würde aus meiner Sicht städtebaulich unproblematisch sein, da sie nur auf die Bebauung im Hinterhof angewandt werden würde.

Ich gehe davon aus, dass die gemachten Anregungen keinen Einfluss auf eine Erteilung der Baugenehmigung gem. §33 BauGB haben. Sie betreffen nicht unsere Planung und die zugrundeliegenden Festsetzungen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage