

Federführung:  
 60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
 Produkt:  
 60.01 Stadtplanung

Datum:  
 30.11.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.12.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.12.2014	Entscheidung

### **Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade - Schützenwall / Burgwall / Schützenring"**

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

### **Beschlussvorschläge für die abschließende Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB):**

#### **Bürgerversammlung:**

#### **Beschlussvorschlag 1**

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 5.02.2014 wird zur Kenntnis genommen. Die hier geäußerten Anregungen und Bedenken werden entsprechend des Protokolls berücksichtigt. Die zum Zeitpunkt der Bürgeranhörung noch offenen Punkte werden wie im Sachverhalt 1 beschrieben berücksichtigt.

Der Anregung, die Grundflächenzahl im Bereich „An der Fegetasche“ von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, wird gefolgt.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin und die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, die sich auf den Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade – Schützenwall / Burgwall / Schützenring" beziehen sind als Anlage 2-4 beigefügt.

#### **Schriftliche Stellungnahmen:**

#### **Beschlussvorschlag 2:**

**[REDACTED]**

Es wird beschlossen, die Anregungen mit Ausnahme der Anregung zur Firsthöhe zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 3:**



Es wird beschlossen, die Anregungen - mit Ausnahme der Anregung zur Zulässigkeit von Balkonen und Treppenanlagen sowie der Anregung zur Firsthöhe - zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 4 beigefügt.

### **Beschlussvorschläge für die abschließende Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB):**

#### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, die Anregung der Bezirksregierung Münster zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, die Anregung der Unitymedia GmbH zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 6 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen, die Anregungen des Kreises Coesfeld, (Stellungnahme Herr Gilbeau) zu berücksichtigen und den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 7 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 7:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 8 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 8:**

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 9 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 9:**

Es wird beschlossen, die Anregung des Fachbereichs 70 der Stadt Coesfeld mit Ausnahme der Anregung zur Festsetzung der Bäume in Vegetationsflächen zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 10 beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 10:**

Es wird beschlossen, die Anregungen des Abwasserwerks der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen und den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 11 beigefügt.

**Beschlussvorschlag 11:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der St. Antonius Schützenbrüderschaft zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage 12 beigefügt.

**Beschlussvorschläge für die abschließende Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB):**

**Beschlussvorschlag 12:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der Unitymedia GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 13:**

Es wird beschlossen, die Anregungen der Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 14:**

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 15:**

Es wird beschlossen, die Anregung des Fachbereichs 70 nicht zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 16:**

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 17:**

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 18:**

Es wird beschlossen, die Anregungen der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen zu berücksichtigen und den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag 19:**

Es wird beschlossen, die Hinweise des Bürger- und Junggesellen Schützenvereines Coesfeld e.V. zur Kenntnis zu nehmen.

Das Schreiben ist als Anlage beigelegt.

### **Beschlussvorschlag 20:**

Der Bebauungsplan Nr. 121/2.1 „Coesfelder Promenade“ wird unter Berücksichtigung der stattgefundenen Anregungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 (S. 1548).

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zzt. gültigen Fassung.

### **Beschlussvorschlag 21:**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121/2.1 „Coesfelder Promenade“ in der Fassung vom November 2014 wird beschlossen.

## **Sachverhalt**

### **Allgemeine Information:**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 121/2 „Coesfelder Promenade“ für den Abschnitt Schützenwall /Südwall beschlossen, um die Entwicklung der Coesfelder Promenade städtebaulich verträglich zu steuern.

Aufgrund der Größe des Plans wurde der Plan zeichnerisch bereits zur frühzeitigen Beteiligung in zwei Abschnitte, Bereich „Schützenwall / Schützenring“ und Bereich „Südwall / Südring“ geteilt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind zahlreiche unterschiedliche Stellungnahmen zur Gestaltungssatzung und zum Bebauungsplan eingegangen, die jeweils nur bestimmte Bereiche des Planes betreffen.

Da für den Bereich „Schützenwall / Schützenring“ im Gebiet „In den Kämpen“ eine Veränderungssperre erlassen wurde, die im Mai 2015 ausläuft, besteht für diesen Bereich ein Zeitdruck, damit der Plan bis dahin Rechtskraft erlangen kann.

Die Stellungnahmen für den Bereich „Südring / Südwall“ erfordern voraussichtlich einen höheren Zeitaufwand zur Lösung der Problemstellungen.

Daher wurde der Entwurf des Plans Nr. 121/2 „Coesfelder Promenade“ in zwei Pläne und im Weiteren eigenständige Verfahren geteilt werden.

1. Bebauungsplan Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade - Schützenwall/Burgwall/Schützenring"

2. Bebauungsplan Nr. 121/2.2 "Coesfelder Promenade – Südwall/Südring“

Die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 121/2.1 "Coesfelder Promenade - Schützenwall/Burgwall/Schützenring" wurde am 25.09.2014 beschlossen.

Auf die bereits durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 121/2 und zur Gestaltungssatzung für diese Bereiche, kann im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 121/2.1 zurückgegriffen werden. (§ 3 Abs.1 Satz 3 Nr.2 BauGB)

## **Sachverhalt zu den Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung (§3 Abs.1 BauGB):**

### **Sachverhalt zu 1:**

Im Rahmen der Bürgerveranstaltung wurden verschiedene Fragestellungen und Anregungen gegeben. Die meisten Fragen konnten hier direkt beantwortet werden.

Die Pläne und Texte sowie die separat aufzustellende Gestaltungssatzung, die nachrichtlich im Entwurf des Planes übernommen wurde, enthalten die Ergebnisse der im Nachgang erfolgten Abstimmung zu den verschiedenen Punkten. Die Punkte, die nicht direkt in der Sitzung beantwortet wurden (s. Protokoll, Anlage 2), sind hier und sofern sie die Gestaltungssatzung betreffen, in der Abwägung zur Gestaltungssatzung weiter behandelt.

Der Anregung, die Grundflächenzahl im Bereich „An der Fegetasche“ von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, wird gefolgt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Grundflächenzahl im Bereich In den Kämpen entsprechend dem derzeitigen Ausnutzungsgrad festgesetzt, um eine weitere Verdichtung der Bauflächen zu vermeiden. Im Interesse der Anwohner wird der Anregung gefolgt, um auch auf den Grundstücken geringerer Größe einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen werden die Bebauungsmöglichkeiten weiterhin ausreichend gesteuert und negative städtebauliche Auswirkungen weiterhin vermieden.

## **Sachverhalte zu den schriftlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB):**

### **Sachverhalt zu 2:**

[REDACTED] Der Anregung (Anlage 3), die überbaubaren Flächen für die Grundstücke südlich der Straße In den Kämpen auf 17 m festzusetzen, wurde aus Gründen der Gleichbehandlung der verschiedenen Grundstücksflächen gefolgt, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in diesem Bereich zu erhöhen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Tiefe der überbaubaren Flächen in diesem Bereich mit 16 m festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken oder sonstigen negativen städtebaulichen Auswirkungen werden durch diese geringfügige Ausweitung der überbaubaren Flächen nicht ausgelöst.

Der Anregung, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, wird gefolgt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Grundflächenzahl im Bereich In den Kämpen entsprechend dem derzeitigen Ausnutzungsgrad festgesetzt, um eine weitere Verdichtung der Bauflächen zu vermeiden. Im Interesse der Anwohner wird der Anregung gefolgt, um auch auf den Grundstücken geringerer Größe einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen werden die Bebauungsmöglichkeiten weiterhin ausreichend gesteuert und negative städtebauliche Auswirkungen weiterhin vermieden.

Der Anregung, die Baukörperhöhe im Bereich In den Kämpen / An der Fegetasche auf 92,50 m ü. NHN zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Die festgesetzten Baukörperhöhen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Daher wurde die Baukörperhöhe mit 93,50 m festgesetzt. Eine einengende Festsetzung, die vorhandene bauliche Anlagen unzulässig würden, würde demgegenüber im Hinblick auf die städtebauliche Situation unangemessen in die Rechte der betroffenen Eigentümer eingreifen. Durch die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Flächen sowie zur Zahl der Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass es in diesem Bereich zu einer deutlichen Verdichtung der Bebauung kommt. Vielmehr sichert der Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich ab, die derzeit auch auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären.

Der Anregung in der Begründung darzulegen, dass die Festsetzung der hinteren Baugrenze sowie die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch aufgrund des Nachbarschutzes getroffen wurden, wird gefolgt. Hiermit wird die tatsächliche Intention des Bebauungsplanes noch einmal zusätzlich betont.

### **Sachverhalt zu 3:**

Der Anregung, Balkone und Treppenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auszuschließen, wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile ist gem. § 23 (3) Satz 2 auf „geringfügige“ Überschreitungen begrenzt. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht, das in der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde steht. Eine Einschränkung dieser Regelung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes setzt jedoch städtebauliche Gründe voraus, die dies rechtfertigen. Gerade diese städtebauliche Erforderlichkeit ist in der gegebenen Situation nicht erkennbar. Die überbaubaren Flächen sind weitestgehend grundstücksbezogen festgesetzt, d.h. sie halten einen Abstand zu den Nachbargrenzen, und ermöglichen eine Bebauung, die sich an dem vorhandenen Bestand orientiert. Eine besondere bauliche Dichte der Bebauung, die einen Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Flächen im Sinne der Anregung rechtfertigen und erfordern würde, ist in der gegebenen Situation nicht erkennbar.

Bodenrechtliche Spannungen sind in diesem Zusammenhang schon von daher nicht zu befürchten, als die Überschreitung lediglich in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Auch ist der Vertrauensschutz der Anwohner von diesen Regelungen nicht betroffen, da nach den bisher geltenden Regelungen des § 34 BauGB eine derartige Regelung nicht bestand.

Der Anregung, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, wird gefolgt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Grundflächenzahl im Bereich In den Kämpen entsprechend dem derzeitigen Ausnutzungsgrad festgesetzt, um eine weitere Verdichtung der Bauflächen zu vermeiden. Im Interesse der Anwohner wird der Anregung gefolgt, um auch auf den Grundstücken geringerer Größe einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen werden die Bebauungsmöglichkeiten weiterhin ausreichend gesteuert und negative städtebauliche Auswirkungen weiterhin vermieden.

Der Anregung, die Baukörperhöhe im Bereich In den Kämpen/ An der Fegetasche auf 92,50 m ü. NHN zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Die festgesetzten Baukörperhöhen orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Daher wurde die Baukörperhöhe mit 93,50 m festgesetzt. Eine einengende Festsetzung, die vorhandene bauliche Anlagen unzulässig machen würde, würde demgegenüber im Hinblick auf die städtebauliche Situation unangemessen in die Rechte der betroffenen Eigentümer eingreifen. Durch die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Flächen sowie zur Zahl der Wohneinheiten ist nicht davon auszugehen, dass es in diesem Bereich zu einer deutlichen Verdichtung der Bebauung kommt. Vielmehr sichert der Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich ab, die derzeit auch auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären. Durch die festgesetzten First- und Traufhöhe in Verbindung mit der in der Gestaltungssatzung festgesetzten Dachform ist das Staffelgeschoss in der dargestellten Form ausgeschlossen.

Der Anregung in der Begründung darzulegen, dass die Festsetzung der hinteren Baugrenze sowie die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch aufgrund des Nachbarschutzes getroffen wurde, wird gefolgt. Hiermit wird die tatsächliche Intention des Bebauungsplanes noch einmal zusätzlich betont wird.

Der Anregung, die Veränderungssperre zu verlängern wurde gefolgt. Sie endet im Mai 2015.

### **Sachverhalte zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB):**

#### **Sachverhalt zu 4:**

Der Hinweis der Bezirksregierung Münster auf die Ziele des zum Zeitpunkt der Stellungnahme in Aufstellung befindlichen Regionalplans Münsterland, wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde der Regionalplan rechtskräftig, so dass die Ziele des Regionalplans gem. § 1 Abs.4 BauGB im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung verbindlich zu beachten sind.

Die Anregung der Bezirksregierung Münster, konkrete verbindliche Festsetzungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten ist somit ein verbindlich zu beachtendes Ziel der Raumordnung, das nicht mehr der planerischen Abwägung unterliegt.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Schutz des Grundwassers (Ziel 28.1 des Regionalplans) insofern Rechnung, als durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen keine grundsätzlich das Grundwasser gefährdenden Nutzungen angesiedelt werden. Zudem befindet sich das Plangebiet in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die dort geltenden Verbote und Genehmigungsanforderungen sind unabhängig von dem Bebauungsplan im Plangebiet zu beachten. Produzierende Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen könnte, sind hier schon aufgrund der festgesetzten und bestehenden Nutzungen unzulässig.

Im Bezug auf die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist zunächst darauf hinzuweisen, dass von der vorliegenden Planung Flächen betroffen sind, die seit dem 2. Weltkrieg und in Teilen sogar seit Jahrhunderten baulich genutzt sind. Dementsprechend werden die Flächen über das genehmigte Kanalisationsnetz entwässert.

Grundsätzliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die künftige Siedlungsentwicklung im Bereich der Promenade, insbesondere unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung dieses Stadtraums, verträglich zu steuern.

Eine bauliche Verdichtung über das ohnehin nach § 34 Baugesetzbuch derzeit zulässige Maß ist daher nicht vorgesehen. Dies dokumentiert sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Kombination mit den eng umgrenzten überbaubaren Flächen. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen werden die heutigen Gartenzonen von einer intensiven Bebauung freigehalten. Die bestehenden Freiflächen im Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Eine Einschränkung der Grundwasserneubildung wird daher durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Grundlage für die Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser bildet der § 51 a Landeswassergesetz (LWG). Von einer Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers kann jedoch ausdrücklich abgesehen werden, wenn Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist (§ 51 a (3) LWG).

Trifft eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtende Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, setzt dies eine intensive Prüfung der Vollzugsfähigkeit einer solchen Festsetzung im Vorhinein voraus. Vor dem Hintergrund, dass es sich im vorliegenden Fall um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, ist in der gegebenen städtebaulichen Struktur eine Veränderung der Grundstücksentwässerung im Nachhinein – wenn überhaupt – nur mit erheblichen technischen Aufwand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mit der Planung ohnehin keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verbunden ist, wäre eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan unverhältnismäßig, zumal dem Ziel des Regionalplans, wie oben dargestellt, bereits durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genüge getan wird.

Unabhängig davon wird in den Bebauungsplan neben dem Hinweis auf die bestehende Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld die Empfehlung aufgenommen, dass bei einer

Neuversiegelung von Flächen über das bestehende Maß hinaus eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgen sollte.

#### **Sachverhalt zu 5:**

Der Hinweis, dass die Unitymedia NRW GmbH grundsätzlich daran interessiert ist, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, die Unitymedia NRW GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen, wird gefolgt.

#### **Sachverhalt zu 6:**

Die Anregung des Kreises Coesfeld, im Bereich des festgesetzten Mischgebietes auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge zu verzichten, wird gefolgt.

Im Bereich des überwiegend durch Wohnbebauung geprägten nördlichen Teils des Schützenwalls sowie des Burgwalls wurde die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge entlang des Walls getroffen, um hier die vorhandene Parzellenstruktur zu sichern. Im Bereich des Mischgebietes am südlichen Schützenwall (MI 1 und MI 2) wird von dieser Festsetzung Abstand genommen, da sich in diesem Bereich aus der vorhandenen Bebauungs- und Parzellenstruktur keine derartige (historische) Vorprägung ableiten lässt, die es zu sichern gilt und daher eine entsprechende Festsetzung rechtfertigen würde.

Der Anregung, den Ausschluss von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht auf das Grundstück des Kreishauses zu beziehen, wird gefolgt. Die entsprechende Festsetzung zielte auch bisher auf die Nutzung der privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet, um insbesondere eine angemessene attraktive Gestaltung der Vorzonen zur Promenade sicherzustellen. Klarstellend wird die textliche Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass sich diese Regelung nur auf die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete bezieht.

#### **Sachverhalt zu 7:**

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld, dass das Plangebiet teilweise im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld und vollständig innerhalb eines Wassergewinnungsgebietes liegt und eine schädliche Beeinflussung des Grundwassers daher auszuschließen ist, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass eine Erdwärmenutzung über Erdsonden sowie im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermische Anlagen, bei denen eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, nicht zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **Sachverhalt zu 8:**

Der Hinweis der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld bzgl. der allgemeinen Anforderungen an den Lärmschutz wird zur Kenntnis genommen. Diesen wurde durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die durch Verkehrslärmimmissionen belasteten Grundstücke Rechnung getragen.

Der Hinweis, der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld auf die erforderlichen Angaben zur Löschwasserversorgung, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Demnach können die im Plangebiet liegenden Flussläufe der Umflut und der Fegetasche die Löschwasserversorgung nicht gewährleisten, da der Wasserstand nicht gesichert ist und keine entsprechende Entnahmeeinrichtungen zur Verfügung stehen.

Aufgrund des Konzessionsvertrages der Stadt Coesfeld mit den Stadtwerken aus dem Jahre 1997 (gültig bis 2017) kann zur Sicherstellung der Grundversorgung im Plangebiet, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen

werden, das die erforderlichen Mengen (48 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden) gewährleistet.

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass seitens der Abteilung Straßenbau des Kreises Coesfeld keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu 9:**

Der Hinweis des Fachbereichs 70 der Stadt Coesfeld, dass hinsichtlich der Straßenquerschnitte zu gewährleisten ist, dass sämtliche Privatgrundstücke sowie die öffentlich und gewerbliche genutzten Grundstücke durch Rettungs- und Müllfahrzeuge anfahrbar sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche. Damit wird die Anfahrbarkeit der Grundstücke entsprechend der heutigen Situation gesichert.

Der Anregung, geplante Baumstandorte so zu wählen, dass an Kreuzungsstellen des ruhenden mit dem fließenden Verkehr ausreichende Sichtdreiecke frei bleiben, wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden weder im öffentlichen Straßenraum noch auf privaten Grundstücksflächen neue Baumstandorte festgelegt. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die planungsrechtliche Sicherung des prägenden Baumbestands entlang der Promenade.

Die Anregung, die Alleebäume innerhalb von Vegetationsflächen anzuordnen, wird auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gefolgt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche werden die Wegeparzellen der Promenade entsprechend ihrer Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die innerhalb dieser Parzelle gelegenen Baumstandorte werden als „zu erhalten“ gesichert. Eine weitergehende Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Sicherung der Baumstandorte nicht erforderlich. Von daher wird dieser Anregung im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht gefolgt.

Der Hinweis auf die Darstellung der Bäume in der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Die Plandarstellung wurde entsprechend korrigiert.

Die Anregung, den Schutz der Bäume im Bebauungsplan besonders zu verankern, wurde mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **Sachverhalt zu 10:**

Der Hinweis, des Abwasserwerks der Stadt Coesfeld auf die im Zuge der geplanten wasserbaulichen Umgestaltungen der Fegetasche und der Umflut ggf. bauliche Anlagen im Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, bauliche Anlagen, die in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden, innerhalb dieser Bereiche zuzulassen, wird gefolgt, um den Bebauungsplan im Hinblick auf die Umgestaltung von Umflut und Fegetasche flexibel zu gestalten. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst (Festsetzung 7.2).

Der Hinweis auf die Betroffenheit einzelner Grundstücke im Rahmen extremer Hochwasserereignisse wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beschränkt sich jedoch auf die nachrichtliche Übernahme der gesetzlich festgelegten Grenzen des Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Ein grundsätzlicher Hinweis auf die Betroffenheit von Grundstücken durch extreme Hochwassersituationen wird in die Begründung aufgenommen.

### **Sachverhalt zu 11:**

Die Hinweise der St. Antonius Schützenbrüderschaft zu den im Bereich der Schützenwiese stattfindenden regelmäßigen Veranstaltungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung der betroffenen Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem Zusatz „Schützenwiese“ wird diese Nutzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung

zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung dieser Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

## **Sachverhalte zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB):**

### **Sachverhalt zu 12:**

Der Hinweis der Unitymedia GmbH auf das im Plangebiet bestehende Leitungsnetz der Unitymedia wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu 13:**

Bei dem in der Stellungnahme der Wohnungsgenossenschaft Coesfeld eG angesprochenen Bereich (nunmehr als WA 2 gekennzeichnet) handelt es sich um die Mehrfamilienhausbebauung zwischen Pulverturm und Walkenbrückentor. Wie die Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen unterstreicht, handelt es sich bei der Bebauung – unabhängig, ob diese Denkmaleigenschaften im Sinne des Denkmalschutzgesetz NRW besitzt – um ein wichtiges, bauliches Zeugnis des Wiederaufbaus der Stadt Coesfeld nach dem II. Weltkrieg.

Ziel der Festsetzung ist es, unter Berücksichtigung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten, den Charakter der vorhandene Bebauungsstruktur mit ihren von baulicher Nutzung und insbesondere Stellplätzen bisher weitgehend freigehaltenen Gartenzonen zur Umflut, langfristig zu sichern.

Der Bebauungsplan begrenzt die Zulässigkeit von Stellplätzen daher auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die dafür festgesetzten Flächen. Die hierfür festgesetzten Flächen zwischen den vorhandenen Gebäuden wurden mit einer Tiefe von 13,50 m festgesetzt. Diese Fläche geht, mit Ausnahme des Bereiches zwischen den Gebäuden Schützenring 42 und 46, über den derzeit vorhandenen Bestand an Stellplätzen hinaus. Somit besteht auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes für den überwiegenden Teil der Bebauung eine Erweiterungsoption der bestehenden Stellplatzflächen. Die zwischen den Gebäuden Schützenring 42 und 46 gelegenen Stellplätze, die über das nunmehr festgesetzte Maß hinausgehen, besitzen Bestandschutz.

Gerade an dieser Stellplatzanlage wird deutlich, dass die entlang der Umflut gelegenen Gartenzonen durch bauliche Eingriffe, die fast die gesamte Tiefe der Gärten erreichen insbesondere aufgrund des zur Umflut hin abfallenden Geländes empfindlich gestört werden.

Vor dem Hintergrund der geschichtlichen Bedeutung des öffentlichen Raumes entlang der Umflut, im Nahbereich der Denkmäler des Pulverturms und des Walkenbrückentors sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes daher beibehalten werden, um den Charakter der Freiflächen zur Umflut langfristig zu sichern.

Die Aussage, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes würde die künftige Vermietbarkeit der Wohnungen erheblich eingeschränkt, ist zudem nicht nachvollziehbar, sichert der Bebauungsplan doch für die überwiegende Zahl der Grundstücke eine Erweiterungsoption für die bestehenden Stellplatzanlagen.

### **Sachverhalt zu 14:**

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld auf das DVWG Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu 15:**

Der Anregung des Fachbereichs 70 den Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Promenade auf 8 bis 10 m aus Gründen des Baumschutzes zu vergrößern, wird nicht gefolgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die künftige bauliche Entwicklung der Promenade unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes verträglich zu steuern. Aus diesem Grunde wurde die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Der festgesetzte Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an dem vorhandenen Bebauungsbestand und berücksichtigt damit auch die derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten innerhalb des Plangebietes. Die Baugrenzen weisen dementsprechend einen Abstand von i.d. Regel 6,0 m bzw. 6,5 m zur Promenade auf und eröffnen damit die städtebaulich sinnvolle Möglichkeit, die vorhandene Bebauungsflucht auch bei einer Neubebauung wieder aufzunehmen. Eine Zurücknahme der Baugrenzen auf das geforderte Maß würde demgegenüber die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung in Frage stellen und damit einen erheblichen Eingriff in die bestehende Nutzung der Grundstücke darstellen.

Bei einer Bebauung im Nahbereich der vorhandenen Bäume sind - gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes - die als zu erhalten festgesetzten Bäume zu berücksichtigen. Hierzu sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation im Einzelfall geeignete Vorkehrungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen. Damit wird dem Schutz der Bäume entlang der Promenade auf Ebene des Bebauungsplanes in angemessener Weise Rechnung getragen. Eine Rücknahme der überbaubaren Flächen, mit der Folge der planungsrechtlichen Unzulässigkeit der vorhandenen Bebauung in weiten Teilen des Schützen- und Burgwalls, erscheint demgegenüber in der Abwägung der verschiedenen Belange unverhältnismäßig.

Ein entsprechender Hinweis auf notwendige Maßnahmen bei einer Bebauung im Nahbereich der vorhandenen und geschützten Bäume wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass hinsichtlich der Straßenquerschnitte zu gewährleisten ist, dass sämtliche Privatgrundstücke sowie die öffentlich und gewerbliche genutzten Grundstücke durch Rettungs- und Müllfahrzeuge anfahrbar sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche. Damit wird die Anfahrbarkeit der Grundstücke entsprechend der heutigen Situation gesichert.

### **Sachverhalt zu 16:**

Der Hinweis des Kreises Coesfeld, dass für Anpflanzungen im Überschwemmungsgebiet eine Genehmigung gem. §113 LWG erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Stellungnahme der Unteren Gesundheitsbehörde im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt wird, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu 17:**

Der Hinweis, dass die Bezirksregierung Münster mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung von Wassergefährdungen und zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung einverstanden ist, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu 18:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen. Der Anregung, die Mehrfamilienhausbebauung zwischen Pulverturm und Walkenbrückentor zu

prüfen, ob diese als Einzeldenkmal oder als Denkmalbereich gem. DSchG einzutragen sind, wird unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren gefolgt.

### **Sachverhalt zu 19:**

In dem Schreiben wird auf das Schreiben der St.-Antonius-Schützenbruderschaft vom 28.02.14 verwiesen, dessen Inhalt seitens des Bürger- und Junggesellen Schützenvereines Coesfeld e.V. unterstützt wird.

Die dort beschriebenen Hinweise zu den im Bereich der Schützenwiese stattfindenden regelmäßigen Veranstaltungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung der betroffenen Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem Zusatz „Schützenwiese“ wird diese Nutzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung dieser Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

### **Sachverhalt zu 20+21:**

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung mit der Geräuschimmissionsprognose sowie der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

### **Anlagen:**

- 1- 2014.08.29 Übersichtsplan 1212.1
- 2- 2014.02.06 Protokoll frühzeitige. Bürgerbeteiligung „Schützenwall“
- 3- 2014.02.11 Stellungnahme Anlieger 1 geschwärzt
- 4- 2014.02.14 Stellungnahme Anlieger 2 geschwärzt
- 5- 2014.03.28 Stellungnahme Bezirksregierung Münster Reg
- 6- 2014.02.18 Stellungnahme unity Media -BP 121-
- 7- 2014.03.04 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Hr. Gilbeau
- 8- 2014.03.07 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld
- 9- 2014.03.11 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Frau Stöhler
- 10- 2014.03.11 Stellungnahme Fachbereich 70 Stadt Coesfeld
- 11- 2014.03.11 Stellungnahme Abwasserwerk Coesfeld
- 12- 2014.02.28 Stellungnahme St. Antoniusbruderschaft
- 13- 2014.07.03 Rücknahme der Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld
- 14- 2014.11.27 Bebauungsplan BP 121.2.1
- 15- 2014.11.27 Begründung BP 121.2.1 –
- 16- 2014.11.27 Textliche Festsetzungen BP121.2.1
- 17- 2013.08.11 Schalltechnisches Gutachten\_L-3900-01\_gesamt
- 18- 2014.07.03 Stadtwerke Coe (Aquanta) zum\_Regionalplan Münsterland
- 19- 2014.02.11 Stellungnahme Anlieger 1 [REDACTED] ungeschwärzt
- 20- 2014.02.21 Stellungnahme Anlieger 2 [REDACTED] ungeschwärzt
- 21- 2014.10.03 BP 121.2.1 Stellungnahme 1 Offenlage Schützenvereine

- 22- 2014.10.08 BP 121.2.1 Stellungnahme 2 Offenlage FB70
- 23- 2014.10.09 BP 121.2.1 Stellungnahme 3 Offenlage unity media
- 24- 2014.10.15 BP121.2.1 Stellungnahme 4 Offenlage Wohnungsgenossensch. Coe.eG
- 25- 2014.11.05 BP121.2.1 Stellungnahme 5 Offenlage Stadtwerke Coe
- 26- 2014.11.06 BP121.2.1 Stellungnahme 6 Offenlage Kreis Coe
- 27- 2014.11.10 BP121.2.1 Stellungnahme 7 Offenlage LWL
- 28- 2014.11.07 Bp121.2.1 Landesplanerische Zustimmung Offenlage