

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

Datum:  
29.04.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	08.05.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.05.2019	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 150/2 "Innenstadt - Bereich Letter Straße" - Offenlagebeschluss**

- **Bericht und vorläufige Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung**
- **Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken (Anlage 4) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

Vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der Bürgerversammlung vom 23.10.2018 (siehe Protokoll, Anlage 4)

- 1.1. Den Bedenken, dass die geplante maximal zweigeschossige Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße zu hoch sei und die Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite hierdurch zu stark verschattet werden würden wird nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen soll hier weiterhin die maximal zweigeschossige Bebauung (ohne Rücksprung der Bebauung) festgesetzt werden, um auch auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung zu schaffen und ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu sichern.
- 1.2. Es wird beschlossen, dass die geplante Dachbegrüpfungspflicht für die ein- und zweigeschossige Flachdachbebauung nicht gilt, wenn man Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Dächern anbringen will. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ist entsprechend anzupassen:

„3.4 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im

Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.“

- 1.3. Den Bedenken, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 150/2 nicht ausreicht, um die bestehende Bebauung zu sichern, wird nicht gefolgt.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken (Anlage 6.1) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

2.1 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

2.2 Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.11.2018, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ zu beteiligen.

## **Sachverhalt:**

### **A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Er hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- Süringstraße und Bernhard-v-Galen Straße (im Norden),
- Beguinenstraße (im Osten),
- Südring und Jakobiring (im Süden),
- sowie Kupferstraße und Poststraße (im Westen).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ wird aus dem beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

### **B. Planungsanlass / Zielsetzung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

### **Planungsrechtliche Erforderlichkeit**

Das Planungsgebiet des B-Plans Nr. 150/2 liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen). Nach

rechtlicher Überprüfung der B-Pläne Nr. 5 und 6 wurden Mängel festgestellt, die zur Unwirksamkeit dieser B-Pläne führen.

So stellte das OVG NRW im Urteil vom 26.06.2014 (7 D 68/12.NE) fest, dass die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ der Stadt Coesfeld unwirksam ist. Das OVG NRW führt zur Begründung aus, dass der Bebauungsplan eine Kerngebietsfestsetzung enthalte, die generell Wohnnutzungen in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet des Änderungsbebauungsplans zulasse. Für eine solche Festsetzung fehle es an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden könne, seien keine Kerngebiete im Sinne von § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gegenstand des Verfahrens des OVG NRW war die 7. Änderung des B-Plans Nr. 5 und nicht der Ursprungsbebauungsplan. Jedoch leidet auch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ an dem gleichen Mangel wie seine 7. Änderung – worauf das OVG NRW in dem Urteil allerdings nicht eingegangen ist. Damit ist der B-Plan Nr. 5 (inkl. seiner Änderungen) als unwirksam einzustufen.

Auch der B-Plan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ enthält Mängel, die zu dessen Unwirksamkeit führen. So ist z.B. im B-Plan Nr. 6 zur Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen kein (eindeutiger) Bezugspunkt angegeben worden. Weiterhin enthält der B-Plan Nr. 6 unter Ziffer 1 g) die Festsetzung, dass in Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig sind. Eine solche Festsetzung widerspricht der Eigenart eines Kerngebietes und ist daher unzulässig. Des Weiteren wurde festgestellt, dass auf der Planzeichnung des B-Plan Nr. 6 der Ausfertigungsvermerk keine Datumsangabe enthält. Dieser Ausfertigungsmangel führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des B-Plans Nr. 6.

Aufgrund der festgestellten Unwirksamkeit der B-Pläne Nr. 5 und 6 ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ erforderlich. Denn der Rat einer Gemeinde ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehalten, einen durch einen unwirksamen Bebauungsplan gesetzten Rechtsschein durch Aufhebung des Bebauungsplans, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beseitigen.

Der Entschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 fußt auf einer umfassenden Bestandserfassung der Nutzungen im Plangebiet und dem informellen Nutzungs-konzept für die Innenstadt von Coesfeld. Das informelle Nutzungskonzept ist ein übergeordnetes Leitbild für die zukünftigen, aufeinander abzustimmenden Nutzungsfestlegungen je Quartier / Block in der Innenstadt (Art der baulichen Nutzung). Am 07.07.2016 wurde dieses informelles Nutzungskonzept für die Innenstadt von Coesfeld dem Rat vorgestellt (siehe Vorlage Nr. 128/2016). Auf Basis des im Jahr 2018 aktualisierten Nutzungskonzeptes (siehe Vorlage Nr. 167/2018) wurde entschieden, wo räumlich und wann zeitlich neue B-Pläne in der Coesfelder Innenstadt aufgestellt oder welche B-Pläne aufgehoben werden sollen.

Nur eine Aufhebung der bestehenden B-Pläne Nr. 5 u. 6 – anstatt der Aufstellung eines neuen B-Plans – ist hier nicht sinnvoll, da nur mit Aufstellung eines neuen B-Plans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld, gesichert werden kann.

### **Fortentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen sowie der Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches**

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1980 (inkl. seiner Änderungen) sowie des B-Plans Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ aus dem Jahr 1982 (inkl. seiner Änderungen).

Die Festsetzungen der alten Bebauungspläne Nr. 5 und 6 entsprechen nicht mehr der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes der Stadt Coesfeld. Eine Anpassung der Festsetzungen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (Bestandsbebauung etc.) im Plangebiet ist deshalb erforderlich. So sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die der Fortentwicklung des

Plangebietes unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten dienen. Mit den Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2 soll eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne des Rates der Stadt Coesfeld sichergestellt werden.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld beitragen, denn gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld (am 14.04.2011 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen) liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Coesfeld.

### **C. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

#### **zu Beschlussvorschlag 1:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 23.10.2018 im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Coesfeld am 11.10.2018 öffentlich bekannt gemacht (am 12.10.2018 in der Allgemeinen Zeitung erschienen).

Im Rahmen dieser Veranstaltung, die von 15 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, wurde die Planung ausführlich erläutert. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zum Einbringen von Anregungen und Bedenken gegeben worden. Das Protokoll zur Bürgerversammlung vom 23.10.2018 ist als Anlage beigefügt. Die im Rahmen dieser Veranstaltung geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken können dem Protokoll entnommen werden. Die vorläufige Abwägung dieser Stellungnahmen erfolgt im Rahmen der Beschlussvorschläge Nr. 1.1 bis 1.3.

#### **zu Beschlussvorschlag 1.1:**

Es werden seitens mehrerer Anwohner der nördlichen Straßenseite von der Hinterstraße Bedenken gegenüber der geplanten Möglichkeit zur Aufstockung der eingeschossigen Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße geäußert. Die geplante maximal zweigeschossige Bebauung (2 Geschosse plus Dachgeschoss) ist aus Sicht der Einwender hier zu hoch, da aufgrund der höheren Bebauung und der geringen Straßenbreite ihre Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite der Hinterstraße aus ihrer Sicht zu stark verschattet werden und sie keine Sonne mehr erhalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 150/2 wurden die vorhandenen Gebäude- und Geländehöhen im Plangebiet von einem öffentlich bestellten Vermesser erfasst (siehe Anlage Höhenplan). Auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße befinden sich neben einigen eingeschossigen Gebäuden an der Hinterstraße 5, 11, 13, 17, 19, 23 (ein Geschoss plus Dachgeschoss, mit einer Traufhöhe von ca. 4 Metern) bereits heute mehrere zweigeschossige Gebäude an der Hinterstraße 9, 25, 27, 29 und 31 (zwei Geschosse plus Dachgeschoss, mit einer Traufhöhe von ca. 6,6 – 6,7 m). Die nördliche Straßenseite der Hinterstraße wird von einer zweigeschossigen Bebauung (zwei Geschosse plus Dachgeschoss) geprägt.

Wie das im Rahmen des Protokolls (siehe Anlage) aufgeführte Foto zeigt, ist hier nicht von einer dauerhaften Verschattung der Gebäude auf der nördlichen Straßenseite durch eine zweigeschossige Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße auszugehen – auch wenn dies natürlich nur eine Momentaufnahme ist und die hier vorhandene Verschattung nicht auf den gesamten Tages- bzw. Jahresverlauf übertragbar ist.

Bereits der alte Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ sieht auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Allerdings wurde hier, abweichend von der heutigen Bestandsbebauung bzw. Gebäudeflucht, die Baulinie um ca. 1,50 Meter zurückversetzt, so dass nach dem alten B-Plan Nr. 6 ein größerer Abstand zwischen

der Bebauung auf der südlichen und auf der nördlichen Straßenseite eingehalten werden muss als heute vorhanden.

Ein Rücksprung der Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße wird aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr als sinnvoll erachtet, da die bestehenden Gebäudefluchten und damit ein harmonisches Ortsbild hier erhalten werden sollen und es aus heutiger Sicht keine städtebauliche Anforderlichkeit für einen Rücksprung der Bebauung an diesem Standort gibt.

Eine unverhältnismäßige Verschattung der Gebäude auf der nördlichen Straßenseite ist aufgrund der Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2, mit einer zweigeschossigen Bebauung an diesem Standort (auch ohne Rücksprung der Bebauung), nicht zu erwarten. Seitens der Verwaltung wurde geprüft, ob die gemäß Bauordnung NRW (siehe § 6 BauO NRW) erforderlichen Abstandsflächen, unter Annahme der Vorgaben des B-Plans Nr. 150/2, eingehalten werden. Dies ist hier der Fall. Bei einer Straßenbreite von ca. 7,56 Metern und einer maximal zulässigen Höhe von ca. 6,85 Metern (bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung gemäß B-Plan Nr. 150/2) werden die seitens der Bauordnung NRW (BauO NRW) geforderten Abstandsflächen eingehalten. Eine Überschreitung der Abstandsflächen wäre bei der Straßenbreite von 7,56 Metern erst ab einer Wandhöhe (H) von 18,90 m (gemäß § 6 der neuen BauO NRW, gültig ab dem 01.01.2019 /  $18,9\text{m} \times 0,2 = 3,78\text{m}$ ) gegeben. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von ca. 6,85 m bleibt also deutlich unterhalb der Höhe, die laut Rechtsprechung hier zulässig wäre.

*Gemäß der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW (siehe OVG NRW, Urteil vom 30.05.2017 – 2 A 130/16) gilt: „Verschattungseffekte sind regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten werden. Diese zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Ungeachtet dessen fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn vielmehr hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.“*

Werden die Abstandsflächen gemäß BauO NRW eingehalten kann also davon ausgegangen werden, dass eine unverhältnismäßige Verschattung gemäß Rechtsprechung nicht vorliegt. Aus städtebaulichen Gründen soll die maximal zweigeschossige Bebauung weiterhin (ohne Rücksprung der Bebauung) hier festgesetzt werden, um auch auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung zu schaffen und ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu sichern. Weiterhin soll hiermit ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Coesfeld und einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet werden.

#### Beschlussvorschlag 1.1:

Den Bedenken, dass die geplante maximal zweigeschossige Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße zu hoch sei und die Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite hierdurch zu stark verschattet werden würden wird nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen soll hier weiterhin die maximal zweigeschossige Bebauung (ohne Rücksprung der Bebauung) festgesetzt werden, um auch auf der südlichen Straßenseite der Hinterstraße ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung zu schaffen und ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu sichern.

#### **zu Beschlussvorschlag 1.2:**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wird nachgefragt, ob die geplante Dachbegrüpfungspflicht für die ein- und zweigeschossige Flachdachbebauung auch dann gilt, wenn man Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Dächern anbringen will.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der B-Plan Nr. 150/2 sah hierzu folgende textliche Festsetzung vor:

*„Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen oder Antennen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.“*

Photovoltaikanlagen sollen von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen werden, so dass auf den Flächen, auf denen eine Photovoltaikanlage angebracht werden soll, die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 3.2 entsprechend angepasst und der Begriff Photovoltaikanlagen als technische Anlage, die von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen wird, ergänzt.

### Beschlussvorschlag 1.2:

Es wird beschlossen, dass die geplante Dachbegrünungspflicht für die ein- und zweigeschossige Flachdachbebauung nicht gilt, wenn man Photovoltaikanlagen auf den entsprechenden Dächern anbringen will. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ist entsprechend anzupassen:

*„3.4 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.“*

### **zu Beschlussvorschlag Nr. 1.3**

Ein Anwohner merkt im Rahmen der Bürgerversammlung an, dass aus seiner Sicht die im B-Plan Nr. 150/2 festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausreichen würde um die bestehende Bebauung im Bereich der Jakobikirche zu sichern, da hier die vorhandene Tiefgarage mitzurechnen sei.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendung des Anwohners, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ gem. § 19 BauNVO) des B-Plans Nr. 150/2 zur Sicherung der Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nicht ausreichen würde, ist nicht korrekt, da der B-Plan Nr. 150/2 auf die hier genehmigte Wohnbebauung an der Jakobikirche zugeschnitten ist – die festgesetzte GRZ 1 (Hauptbaukörper) von 0,45 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird durch die hier genehmigte Bebauung nicht überschritten. Ergänzend war zu berücksichtigen, dass die vorhandene Tiefgarage bei der Ermittlung der GRZ 2 (Nebenanlagen etc.) mitzurechnen ist. Es wird nämlich gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Nr. 2.4.2) eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 27, Flurstück 223) lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die bestehende Tiefgarage zwischen Keller- und Ritterstraße (im Allgemeinen Wohngebiet / „Jakobipark“), in der die privaten Stellplätze untergebracht werden, weiterhin planungsrechtlich zu sichern (nähere Erläuterungen hierzu können der Begründung zum B-Plan Nr. 150/2, Kapitel 7.2.2, entnommen werden).

### Beschlussvorschlag 1.3:

Den Bedenken, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 150/2 nicht ausreicht, um die bestehende Bebauung zu sichern, wird nicht gefolgt.

### **Weitere Anmerkung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wird nachgefragt, ob mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich des B-Plans Nr. 150/2 auch Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Dies wird seitens des Anwohners begrüßt, da die vorhandenen Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet von dem Anwohner als störend empfunden werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs.

Die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros etc.) verfügen, sofern sie genehmigt sind, über Bestandsschutz. Die Ansiedlung von neuen Vergnügungsstätten wäre nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 150/2 im Plangebiet jedoch unzulässig.

Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Urbanen Gebieten (wie auch in den festgesetzten Kerngebieten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO soll hier der sogenannte „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der Coesfelder Innenstadt vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Coesfelder Innenstadt zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden.

Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Coesfeld, trotz dessen Ausschluss an diesem Standort, weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

Weitere Ausführungen hierzu können der Begründung (siehe Kapitel 7.1.1 und 7.1.2) entnommen werden.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

### **D. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

#### **zu Beschlussvorschlag Nr. 2**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150/2 folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6.1) geäußert.

#### **2.1 Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019)**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ in Bezug auf die Thematik „Löschwasser“ vorgebracht. Details können der beigefügten Stellungnahme vom 22.03.2019 entnommen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Über die im Netz der Stadtwerke Coesfeld zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde der Stadt Coesfeld von den Stadtwerken 2016 ein Löschwassermengenplan zur Verfügung gestellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ (2008) Abschnitt 5 Grundschutz i.V.m. Tabelle 1 des Arbeitsblattes für das gesamte Plangebiet, unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungen und Dichte der Bebauung (Kerngebiet und Urbane Gebiete, Zahl der Vollgeschosse > 1, mittlere Gefahr der Brandausbreitung), eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup> / h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich.

Zu Beginn des Planverfahrens war für einen Teil des Plangebietes zwischen Jakobiring, Kupferstraße und Letter Straße noch von einer (rechnerischen) Versorgung von nur 96 m<sup>3</sup> / h und damit einer Unterversorgung ausgegangen worden. Aufgrund dessen haben die Stadtwerke Coesfeld GmbH den Sachverhalt noch einmal geprüft und die angefügte Stellungnahme vom 22.03.2019 hierzu abgegeben.

Nach einem Soll-Ist-Abgleich ist, unter Einbezug der Kenntnisse aus der schriftlichen Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld GmbH vom 22.03.2019 (siehe Anlage), die Löschwasserversorgung im Plangebiet als gesichert anzusehen.

Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019, siehe Anlage) werden zur Kenntnis genommen.

### Beschlussvorschlag 2.1:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 22.03.2019, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.

## **2.2 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.11.2018)**

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH werden Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ geäußert (siehe Stellungnahme vom 21.11.2018). Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ bestehen seitens der Deutsche Telekom Technik grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen (siehe Stellungnahme) ersichtlich sind. Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH wird darum gebeten ihre Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Weiterhin wird darum gebeten konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Außerdem ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Nähere Ausführungen können der beigefügten Stellungnahme (Schreiben vom 21.11.2018) entnommen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Hinweise seitens der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Veränderungen an den bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

### Beschlussvorschlag 2.2:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.11.2018, siehe Anlage) zur Kenntnis zu nehmen.



## **Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen (Anlage 6.2) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.150/2 enthalten:

- Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld (Schreiben von Herrn Hegemann vom 11.04.2019)
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 27.11.2018)
- Fachbereich 70 Bauen und Umwelt (Schreiben vom 20.11.2018)
- Kreis Coesfeld (Schreiben vom 12.11.2018)
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54
- Unitymedia NRW GmbH
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH
- PLEdoc GmbH

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 150/2
3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150/2
4. Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Teilnehmerliste (nicht öffentlich)
6. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
  - 6.1 mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken
  - 6.2 ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

### **Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. im Internet digital verfügbar sind:**

7. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB
8. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG
9. Höhenplan Plangebiet
  1. Höhenplan (Kataster)
  2. Höhenplan (mit Luftbild)
10. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)
11. Eingriff- / Ausgleichbilanzierung
12. Schalltechnische Untersuchung zur vorgesehenen Durchführung von Veranstaltungen im Schlosspark
13. Immissionsschutz-Gutachten Wohnbebauung Jacobikirche