

## Protokoll

**Bebauungsplan Nr. 150/2**  
**„Innenstadt – Bereich Letter Straße“,**  
**Stadt Coesfeld**  
**- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -**  
23.10.2018, 18.00 – 20.00



Teilnehmer:

15 Bürgerinnen und Bürger (siehe Teilnehmerliste),  
Stadt Coesfeld: Fachbereichsleiter (FB 60): Ludger Schmitz, David Naim (FB 60)  
Erstellung Protokoll: David Naim, Fachbereich 60

---

Herr Schmitz begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt zusammen mit Herr Naim die Planung zum Bebauungsplan Nr. 150/2 „Innenstadt – Bereich Letter Straße“ im Detail vor.

Zunächst wird die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 150/2 verdeutlicht. Anschließend werden der Planungsanlass und die Zielsetzung des Bebauungsplans erläutert. Danach wird das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, erklärt. Dann wird der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 150/2 im Detail dargestellt: u.a. werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 150/2 und die Begründung der unterschiedlichen Belange ausführlich erläutert. Außerdem werden der Verfahrensablauf und der Zeitplan für dieses Verfahren erklärt. Abschließend werden die Bürgerinnen und Bürger dazu aufgefordert Fragen, Anregungen und Bedenken zur Planung zu äußern (zusätzlich zur anschließenden Diskussionsrunde wurden entsprechende Kontaktadressen und Ansprechpartner hierzu genannt).

In der anschließenden Diskussion werden folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zum B-Plan Nr. 150/2 geäußert<sup>1</sup>:

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 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

---

<sup>1</sup> Weitere Themen – die im Rahmen der Bürgerversammlung diskutiert wurden aber den B-Plan Nr. 150/2 nicht betreffen (wie z.B. Kosten bei Kampfmittelfund etc.) – werden in dem Protokoll nicht aufgeführt, da die Fragen im Rahmen der Bürgerversammlung beantwortet wurden und sie für den B-Plan Nr. 150/2 keine Relevanz haben.

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 nachfolgende 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.

Foto Bestandsbebauung auf der Hinterstraße (Blick von Letter Straße in westlicher Richtung / links: südliche Straßenseite / rechts: nördliche Straßenseite der Hinterstraße)



Quelle: Stadt Coesfeld

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, eine 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 von 9,45 Metern (gemäß § 6 jetziger BauO NRW /  $9,45\text{m} \times 0,4 = 3,78\text{m}$ ) bzw. 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.

2. Es wird nachgefragt, ob die geplante Dachbegrünungspflicht 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 sieht hierzu folgende textliche Festsetzung (Nr. 3.2) 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 wo 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.

3. Es 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 anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Coesfeld zurückstehen.

4. Es wird die Frage gestellt warum die bestehende Flachdachbebauung im Bereich der Jakobikirche (im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes) keine Dachbegrünung hat (die Frage wurde gestellt nachdem ein Luftbild vom Plangebiet in der Bürgerversammlung gezeigt wurde).

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauung an der Jakobikirche verfügt über eine Dachbegrünung. Diese war nur nicht in dem Luftbild zu sehen, da das gezeigte Luftbild nicht den aktuellen Stand wiedergeben hat (die Bebauung an der Jakobikirche war hier noch nicht abgeschlossen).

5. Ein Anwohner merkt 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 das 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).

Die vorgebrachten Anregungen werden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Sollten Teilnehmer der Veranstaltung Anregungen zur Änderung oder Ergänzung des Protokolls haben können Sie sich gern bei Herrn David Naim (Tel. 02541-939-1809, E-Mail: david.naim@coesfeld.de) melden.