

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
01.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.07 Umweltschutz

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	20.04.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	21.04.2021	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg"

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ wird um die Westseite des Wahrkamps (Block 3) erweitert. Für den gesamten Bereich wird ein Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Der abschließende Erweiterungsbeschluss für den Rat erfolgt nach der Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Eigentümer:innen von Grundstücken im Block 3 erneut über die bauleitplanerische Überplanung gemäß der in dieser Vorlage beiliegenden Entwurf abstimmen zu lassen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen auf der Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 den Entwurf Block 1 vorzustellen.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, auf der Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 die Entwürfe Block 2 Varianten a, b und c vorzustellen.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ hat eine Größe von rd. 5,5 ha und befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 155, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 187, 418, 431, 447, 448, 451, 452, 463, 512, 707, 715, 721, 746, 749, 750, 757, 761, 817, 818, 819, 820, 839, 840, 841, 842, 852, 853, 864 und 865.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Ausgangslage und bisheriges Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Es wird durch eine gewachsene Struktur von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägt. Für diesen Bereich gibt es zurzeit keine in einem Bebauungsplan festgeschriebenen Planungsvorgaben. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Im Rahmen einer von Anliegern beantragten Informationsveranstaltung am 29.10.2019 erläuterte Herr Schmitz (Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr), wie die Bauaufsicht der Stadt Coesfeld grundsätzlich die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB – Bauen im unbeplanten Innenbereich unter der Maßgabe des „sich Einfügens“ – beurteilt.

Im Anschluss sprach sich die Mehrheit der Eigentümer:innen der Wohnbebauung beidseitig entlang den Straßen Wahrkamp und Hexenweg zwischen der Stadtwaldallee und In den Kämpfen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus. Den am 18.11.2019 von Anlieger:innen gestellten Antrag auf Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Wohnquartier „Wahrkamp/Hexenweg“ hatten 40 von 51 betroffenen Grundstücken unterschrieben. Kernanliegen der Anlieger:innen aus dem Gebiet sind: Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise, daher die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, sowie das Freihalten des Blockinnenbereiches von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke. Diese Planungsziele sollen über einen Bebauungsplan gesichert werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 einen Bebauungsplan und eine Veränderungssperre für das Plangebiet aufzustellen.

Bebauungsplanaufstellung

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht, Grenzwerte der Grundflächengröße wird nicht überschritten) erfüllt sind und die Vorteile (u.a. schnelleres Verfahren, kein Umweltbericht) des Verfahrens genutzt werden sollten.

Nach dem Satzungsbeschluss wird ggf. der Flächennutzungsplan angepasst. Hierfür wäre kein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 umfasst lediglich das Straßengeviert Wahrkamp / Stadtwaldallee / Hexenweg / In den Kämpen und die sich anschließende Grundstückszeile östlich des Hexenweges bis zur Straße Wildbahn (siehe Anlage die Wohnblöcke 1 und 2). Von einzelnen Eigentümer:innen aus dem Block 3 gibt es ebenfalls den Wunsch auf Sicherung des Gebietscharakters. Es handelt sich hierbei um Eigentümer:innen von Grundstücken an der Westseite des Wahrkamp. Aber auch Eigentümer:innen der Ostseite des Wahrkamp ist es ein Anliegen, dass zur Sicherung des Gebietscharakters ebenso für Grundstücke auf der Westseite des Wahrkamps planerische Festsetzungen getroffen werden, um großvolumige Mehrfamilienhäuser auszuschließen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll die Steuerung im Sinne des Antrags schwerpunktmäßig über folgende Festsetzungen erfolgen:

- Beschränkung der Zahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude,
- Festsetzung einer maximal zulässigen Baukörperhöhe,
- Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse,
- Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

Ein Einsatz dieser Festsetzungen ist wegen der klaren Vorprägung des Gebietes rechtlich möglich. Im Rahmen einer Eigentümer:innenversammlung am 28.04.2021 wird ein mehrheitliches Meinungsbild eingeholt, in welchem Umfang die Festsetzungen erforderlich sind.

Bisherige Überlegungen zum Bebauungsplan

Alle bisher von der Verwaltung skizzierten Planungsvorstellungen orientieren an der von den Eigentümer:innen mehrheitlich gewünschten „Sicherung des Gebietscharakters“.

Es bestehen aber zurzeit Baurechte nach § 34 BauGB. Diese müssen Ausgangspunkt sein für mögliche Festsetzungen. Einschränkungen dieser Baurechte wird der Rat nur abwägungsfehlerfrei im Bebauungsplan festlegen können, wenn sie a) städtebaulich begründbar sind (öffentlicher Belang) und / oder b) mit einer überwiegenden Mehrheit von den Betroffenen gewollt sind (private Belange).

Dabei ist zu beachten, dass die maßstabbildenden Vorbilder nicht nur innerhalb eines Baublockes, z.B. innerhalb des Blockes 1 zu suchen sind, sondern in diesem Fall auch auf den der Bebauung im Block 1 gegenüberliegenden Straßenseiten. Die Straßen haben in der Regel keine trennende Wirkung. So wirken nach den in den letzten Jahren von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen. Grundfläche oder Bautiefe von Gebäuden an der Ostseite Hexenweg (bis 457 m² und 31,5 m Tiefe) prägend auch für die Bebauung an der gegenüberliegenden Seite. Solche Entwicklungen können nur ausgeschlossen werden, wenn dies von einer deutlichen Mehrheit der von dieser Frage Betroffenen (in diesem Fall Anlieger Westseite Hexenweg) so gewollt ist.

Die Planvorstellungen zu Block 1 und 2 aus Anlage 3 wurden den Eigentümer:innen mit Schreiben vom 10.03.2021 vorgestellt. Zum Block 3 wurden noch keine Planungsvorschläge gemacht, nur die Bereitschaft zur Aufstellung eines Bebauungsplans abgefragt – mehr dazu siehe Kap. Block 3.

Block 1

Für den Block 1 ist die o. g. Zielsetzung relativ einfach umsetzbar, da hier keine Vorprägung vorliegt, die bereits zu Baurechten nach § 34 BauGB führen würde, die über diese Zielsetzung hinausgehen. Einzige Frage ist die einer hinteren Bauflucht. Hier stellt das Gebäude Wahrkamp 23 (Flurstück 159) einen Sonderfall dar. Das Gebäude steht sehr weit von der Straße Wahrkamp abgerückt im Garten. Das lässt sich vermutlich aus der ursprünglich angedachten Funktion des Wahrkamp erklären, er sollte eine innerstädtische Ringstraße bilden. Daher wurde das Anfang der 1950er Jahre errichtete Haus weit von der Straße abgerückt. Das Gebäude ist als ein für die Eigenart der Umgebung unbeachtlicher "Fremdkörper" anzusehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine zukünftige straßenbegleitende Bebauung vor. Das vorhandene Haus genießt gemäß Darstellung im Bebauungsplanentwurf einen sog. passiven Bestandsschutz. Nach § 34 BauGB ergibt sich für die Bebauung am Wahrkamp eine vordere Baugrenze, die 4 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Will man den Blockinnenbereich von Bebauung freihalten, ist eine rückwärtige Baugrenze festzusetzen. Diese ist in der beigefügten Skizze ca. 24 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, das Baufenster weist dann großzügig eine Bebauungstiefe von 20 m vor. Mit der Festsetzung werden bestehende Baurechte der Bebauung an der Westseite Hexenweg (prägende Wirkung Bebauung Ostseite) bereits eingeschränkt. Auch die Bebauung des Grundstücks Wahrkamp 23 wird eingeschränkt. Im Sinne einer städtebaulichen Zielsetzung ist eine solche Einschränkung mit den öffentlichen Interessen vereinbar und kann Ergebnis der Abwägung sein, wenn sie weit überwiegend mit den privaten Interessen der betroffenen Eigentümer (nur Wahrkamp Ostseite) konform geht. Gemäß einer Blockrandbebauung ergibt sich auch entlang der Straße In den Kämpfen ein Baufeld von 20 m Tiefe. Die Erschließung erfolgt von der vorgenannten Straße.

Die hintere Baugrenze für die Gebäude am Hexenweg Westseite ist aus dem Bestand ermittelt. In der beiliegenden Skizze ist diese ebenfalls mit 24 m angenommen, die vordere mit 4 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, d.h. das Baufeld ist auch hier 20 m tief. Entlang der Stadtwaldallee sind bestandsorientiert die vorderen 3,5 m von Bebauung freizuhalten. Zum Flurstück 155 (Verkehrsflächengrün) ist ebenfalls ein Abstand von 3,5 m einzuhalten.

Bebauungstiefen von 20 m bieten Raum für größer dimensionierte Einzelhäuser oder ermöglichen kleineren Bestandsgebäuden großzügige Anbaumöglichkeiten. Begrenzt man die Hauptbaukörper auf die so entstehenden bebaubaren Grundstücksflächen, lässt sich der Blockinnenbereich weitgehend von Bebauung freihalten. Für Nebenanlagen müsste eine Zulässigkeit außerhalb der bebaubaren Flächen geregelt werden, ggfls. beschränkt auf bestimmte Anlagen und eine bestimmte Größenordnung. Das ist – falls gewünscht – erforderlich, da schon im Bestand Nebenanlagen außerhalb der so entstehenden bebaubaren Flächen liegen.

Eine Festsetzung des Blockinnenbereiches als private Grünfläche ist nicht möglich, da dann die für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) maßgebende Fläche gemäß § 19 BauNVO, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, zu stark eingeschränkt würde. Mit den Bestandsgebäuden würde die höchstzulässige GRZ von 0,4 (d.h. 40 % der Grundstücksfläche) für ein Reines Wohngebiet (WR) deutlich überschritten. Umgekehrt sei angemerkt, dass auf die heutige Grundstücksgröße bezogen eine volle Ausnutzung der möglichen 40% sehr große Gebäudegrundflächen zulassen würde (villenartigen Bebauung). Eine weitere Einschränkung auf die heute in diesem Baublock maximal vorhandene GRZ von ca. 0,3 wäre mit den öffentlichen Interessen vereinbar und kann Ergebnis der Abwägung sein, wenn sie weit überwiegend mit den privaten Interessen der betroffenen Eigentümer (gesamter Block 1) konform geht.

Die Zahl der Wohneinheiten kann auf 2 beschränkt werden. Eine Reduzierung auf 1 Wohneinheit ist wegen der gegebenen Bestandssituation kaum umsetzbar und auch nicht erstrebenswert, da mehrere Gebäude mit 2 WE vorhanden sind und um Einliegerwohnen / Mehrgenerationenwohnen nicht auszuschließen. Sinnvoll ist es zudem nur Einzelhausbebauung zuzulassen, Doppelhäuser entsprechen nicht dem Gebietscharakter.

Das Flurstück 155 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsflächengrün festzusetzen. Möglich sind Zufahrten zu den Flurstücken 159 und 865. Die Aufteilung des Straßenraums in der Tempo-30-Zone soll nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein.

Block 2

Die Eigentümer:innen des Blocks 2 haben sich überwiegend der Zielsetzung angeschlossen, den Gebietscharakter zu sichern. Hier gibt es aber auch abweichende Vorstellungen.

Im Bebauungsplan ist es zunächst wichtig, die nordöstlichen Flurstücke als Wald festzusetzen, da sie vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW als Wald eingestuft werden. Zudem liegen die Flächen im planerischen Außenbereich. Sie sind daher auch künftig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abgrenzung orientiert sich an der Waldfestsetzung des Landesbetriebs, somit ca. 38 bzw. 45 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Entlang des Hexenwegs ist die rückwärtige Baugrenze am Bestand zu orientieren. Aus der Bebauung der Flurstücke 431 und 819 lässt sich eine hintere Baugrenze ableiten, die ca. 37 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Die vordere Baugrenze wird bestandsbezogen auf 4 m festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht auch in Zukunft villenartige Bebauung.

Gemäß der Baunutzungsverordnung ist die GRZ in Reinen Wohngebieten auf 0,4 zu beschränken. Eine Prüfung zeigte, dass bei dem stark versiegelten Flurstück 448 die GRZ von 0,4 gerade eingehalten wird. Durch bereits erfolgte Teilungen sind relativ hohe Ausnutzungsziffern auf mehreren Grundstücken vorhanden

Flst 746	0,31
Flst 448	0,38
Flst 463	0,28

Somit ist die sich aus dem Bestand ergebende Ausnutzung als auch auf den anderen Grundstücken anzusetzendes Baurecht nach § 34 BauGB auch zunächst Festsetzungsvorschlag. Auf großen Grundstücken ermöglicht eine Bebauung von 40 % des Grundstücks eine sehr großflächige Erdgeschossbebauung, was mit den Eigentümer:innenn abzustimmen ist. Eine geringere Ausnutzung GRZ von ca. 0,3 wäre mit den öffentlichen Interessen vereinbar und kann Ergebnis der Abwägung sein, wenn sie weit überwiegend mit den privaten Interessen der betroffenen Eigentümer (gesamte Ostseite Hexenweg) konform geht.

Die Zahl der WE kann auf 2 beschränkt werden. Eine Reduzierung auf 1 Wohneinheit ist wegen der gegebenen Bestandssituation kaum umsetzbar und auch nicht erstrebenswert, da mindestens ein Gebäude mit 2 WE vorhanden ist und um Einliegerwohnen / Mehrgenerationenwohnen nicht auszuschließen. Sinnvoll ist es zudem nur eine Einzelhausbebauung zuzulassen, Doppelhäuser entsprechen nicht dem Gebietscharakter.

Aufgrund einer aktuellen fachanwaltlichen Einschätzung zur planungsrechtlichen Einordnung einiger Flurstücke entlang der Wildbahn sprechen Gründe dafür, diesen Bereich nicht wie in der Vergangenheit angenommen als Außenbereich § 35 BauGB einzustufen, sondern als Innenbereich und ihn daher nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Damit wären sie grundsätzlich bebaubar, wenn nicht andere öffentliche Belange oder gesetzliche Regelungen dagegenstehen. Diese planungsrechtliche Einordnung erfährt ihren Abschluss mit dem unbebauten Flurstück 852. Von dort an nach Norden ist die Bebauung in der Örtlichkeit erkennbar ausschließlich auf den Hexenweg ausgerichtet.

Der dargestellte Bebauungsentwurf berücksichtigt zunächst einmal die vorhandenen Baurechte nach § 34 BauGB.

Die Lage des Blocks 2 im Wasserschutzgebiet Zone II erklärt die seit Jahrzehnten gegebene Einschränkung, dort überhaupt Bebauung im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigt zu bekommen. Gemäß § 5 der WSGVO sind in der Zone II bauliche Anlagen grundsätzlich verboten. Gemäß § 10 kann die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld im Einzelfall von den Verboten der §§ 3 - 6 der Verordnung eine Befreiung erteilen (u.a. Wohl der Allgemeinheit, nicht beabsichtigte Härte). Aufgrund dieser Ausnahmeregelung wurde u.a. die bisherige Bebauung am Hexenweg genehmigt.

Aus Gründen des Übergangs in den Außenbereich und den Stadtwald sowie unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange (Wasserschutzzone 2) werden die Baurechte entlang der Wildbahn im vorliegenden Konzept aber deutlich gegenüber der an der Ostseite Hexenweg vorhandenen Bebauung eingeschränkt. Der Bereich ist eigenständig zu betrachten und sollte sich nicht an der Bebauung der Ostseite Hexenweg orientieren. Daher wird die GRZ in Anlehnung an das Flurstück 715 auf 0,25 oder 0,3 beschränkt. Mit einem Abrücken der hinteren Baugrenze von der Bestandsbebauung Ostseite Hexenweg wird eine optimale Belichtung und eine Südwest-Ausrichtung der Gärten ermöglicht. Zur Straße Wildbahn mit ihrem Alleecharakter sollte ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 10 m angesetzt werden.

Das Flurstück 721 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsflächengrün festzusetzen. Fuß- und Radwege sind zulässig

Block 3

Die tatsächliche und baurechtliche Situation im Block Wahrkamp, Drachtersweg, Stadtwaldallee, In den Kämpfen (Block 3) unterscheidet sich maßgeblich von der im Block 1. Es ist bereits Bebauung im Blockinnenbereich (Gartenbebauung bzw. Baukörper mit großer Bebauungstiefe) sowie mindestens ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten vorhanden, das allerdings am Drachters Weg liegt (Flurstücke 139 und 140, Vereinigungsbaulast). Auch wirken die Mehrfamilienhäuser auf der Westseite Drachters Weg prägend auf dessen Ostseite.

Ein Ausschluss von Bebauung im Blockinnenbereich lässt sich daher städtebaulich kaum argumentieren und kaum rechtssicher festsetzen. Möglich ist lediglich eine Beschränkung der Bebauung auf ein Maß, das vom Bestand im Blockinnenbereich her ableitbar ist (z.B. 1-geschossig, Dachneigung 0 – 30°, GRZ 0,3). Nur wenn sich alle Eigentümer:innen der Grundstücke, die im rückwärtigen Bereich noch nicht bebaut sind, bezüglich eines Ausschlusses weiterer Bebauung einig wären, könnte der vorhandene Bestand im bestehenden Umfang festgesetzt bzw. ansonsten eine Bebauung ausgeschlossen werden.

Die Straßenrandbebauung entlang des Wahrkamps könnte wie in Block 1 mit vorderer und hinterer Baugrenze festgesetzt werden.

Da bereits ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten (WE) vorhanden ist, ist die Einschränkung auf 2 WE nicht ohne weiteres möglich. Denkbar ist sie nur, wenn sie von einer sehr großen Mehrheit der Eigentümer:innen im Block 3 befürwortet wird. Dann wäre für die Flurstücke 139 und 140 eine gesonderte Festsetzung (4 WE) nötig. Sind aber mehrere Eigentümer:innen dagegen, dürfte die Einschränkung schwierig werden, da sowohl durch das Gebäude auf den Flurstücken 139 und 140 als auch die Mehrfamilienhäuser auf der Westseite des Drachters Wegs die Situation im Block 3 so weit vorprägen, dass eine Reduzierung auf 2 WE aufgrund der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB gegen den Willen mehrerer Eigentümer:innen nicht abwägungsfehlerfrei möglich sein dürfte.

Denkbar wäre in diesem Fall aber ein differenziertes Vorgehen nach Straßen. So könnte bei einer klaren und einheitlichen Willensbildung z.B. der Eigentümer:innen am Wahrkamp Westseite die Beschränkung dort auf 2 WE festgesetzt werden. Gleiches wäre entlang der Stadtwaldallee möglich. Dagegen würden im restlichen Teil des Blockes 3 am Drachters Weg 4 WE festgesetzt.

Alternativ könnte die westliche Grenze des Bebauungsplans auch mittig im Baublock 1 festgesetzt werden und die Westhälfte verbleibt im Status nach § 34 BauGB.

Im Block 3 ist ebenfalls eine Festsetzung einer Bebauung mit Einzelhäusern sinnvoll.

Weitere Steuerungselemente in Block 1 und 2 bzw. 3

Die vorstehenden Steuerungselemente reichen aus städtischer Sicht aus, um den Kernanliegen der Eigentümer:innen nachzukommen. Für eine weitere Feinsteuerung im Sinne des Kernanliegens wären darüber hinaus folgende Festsetzungen denkbar:

- Grundflächenzahl (GRZ)
Über die Festsetzung einer GRZ kann sowohl die Größe der Hauptbaukörper als auch die weitere Versiegelung des Grundstücks durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen geregelt werden. Im Sinne eines durchgrüneten Wohngebietes wäre dies sinnvoll. Für die Straßenrandbebauung wird man wegen des Bestandes aber die Obergrenze von 0,4 kaum unterschreiten können (evtl. 0,3 im Block 1); zur Wildbahn lediglich 0,25 oder 0,3 in Anlehnung an das Flurstück 715.
- Geschosszahl
Die Festsetzung einer Geschosszahl hätte für die Straßenrandbebauung eher deklaratorischen Charakter. Unstreitig dürfte eine II-Geschossigkeit in allen drei Blöcken aufgrund des Bestandes auch nach § 34 BauGB im Minimum festzusetzen sein.
- Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkante als maximale Obergrenze
Die Festsetzung von geeigneten Trauf- und Firsthöhen bei geneigten Dächern bzw. Oberkante von Wänden bei Flachdächern würde verhindern, dass ein II-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss entsteht. Dieses ist nach Ansicht der Verwaltung im Gebiet weniger verträglich. Vorab müsste jedoch eine komplette Bestandsaufnahme der Höhen durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfolgen.
- Dachneigung
Im Bestand sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer vorzufinden. Der Block 1 wird jedoch durch Satteldächer geprägt, weshalb hier eine entsprechende zwingende Festsetzung zu empfehlen ist. Zudem können so keine Staffelgeschosse entstehen.
- Verkehrsflächen
Es ist sinnvoll, die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan-Plangebiet festzusetzen. Das erleichtert später die Abrechnung der hier ja ausstehenden Ausbaumaßnahmen nach KAG. Einzelheiten des Straßenausbaus (auch Baumstandorte) sind nicht festzusetzen, da hier später im Rahmen des Straßenausbaus Änderungen notwendig sein werden.
- Mindestgrundstücksfläche
Um Grundstücksteilungen für eine rückwärtige Bebauung (innerhalb des Baufensters) entgegenzuwirken, könnte eine Mindestgrundstücksfläche festgesetzt werden. Diese wäre am Bestand zu orientieren und in den Baublöcken unterschiedlich zu ermitteln.

Der Gebietscharakter ergibt sich zweifelsfrei nach § 34 BauGB als Reines Wohngebiet (WR). Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Freiberufler nutzen untergeordnet Räume in Wohngebäuden. Innerhalb von Reinen Wohngebieten dürfen die sogenannten „freien Berufe“ und die mit ihnen artverwandten Tätigkeiten (vgl. § 13 BauNVO) aber ausgeübt werden. Eine entsprechende Festsetzung hat deklaratorischen Charakter. Falls in Zukunft ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen etc. ermöglicht werden sollen, müsste ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Natürlich wären darüber hinaus verschiedene weitere, vor allem gestalterische Regelungen denkbar (z.B. Vorgartenzone mit Beschränkung versiegelter Flächen im Vorgartenbereich, Art und Höhe von Einfriedungen, Größe und Lage von Dachgauben und Dacheinschnitten).

Diese Festsetzungen würden die Wahrung des Gebietscharakters unterstützen, sind aber für die Durchsetzung des Kernanliegens nicht zwingend erforderlich. Sie sollten daher nur diskutiert

werden, wenn dazu ausdrücklich der Wunsch aus dem Kreis der Eigentümer:innen kommt. Denn mit dem vorliegenden Bebauungsplan geht es schließlich um einen Interessenausgleich privater Belange, nicht um die Durchsetzung einer planerischen Konzeption der Stadt als öffentlicher Belang. Zudem ist das Gebiet architektonisch recht inhomogen und daher mit gestalterischen Festsetzungen (Fassadenmaterial, Farben etc.) schwer zu fassen. Bei der Eigentümerschaft kann auf ein gutes Nebeneinander unterschiedlicher Baustile vertraut werden. Bei einer ansprechenden Architektur legt die Stadt auf eine Einheitlichkeit keinen Wert. Von daher sieht die Verwaltung hier keinen Steuerungsbedarf. Es kristallisiert sich aber bereits heraus, dass einige Eigentümer:innen aus den Blöcken 1 und 2 engere Festsetzungen wünschen (siehe Anlage 7).

Konflikte in Block 2

Die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 157 „Wahrkamp/Hexenweg“ bringt die komplexe planungsrechtliche und wasserrechtliche Thematik zu Tage. Die Stellungnahmen zeigen den Interessenkonflikt der unterschiedlichen privaten Interessen auf. Hinzu kommt ein Konflikt mit dem Wasserschutz. Im Folgenden wird kurz auf die Konflikte eingegangen:

- ursprüngliche Einschätzung Außenbereich – aktuelle Einschätzung § 34 BauGB

In den vergangenen Jahren ist die Stadt Coesfeld aufgrund der damals so angewendeten Rechtsauslegung der §§ 34 (Innenbereich) und 35 (Außenbereich) Baugesetzbuch zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Bebauung einiger Grundstücke entlang der Wildbahn nicht möglich ist. Anlassbezogen wurde vor einigen Monaten seitens der Stadt eine fachanwaltliche Einschätzung zur planungsrechtlichen Einordnung eingeholt. Demnach sprechen Gründe dafür, diesen Bereich nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, wobei es sich hier aber um einen Grenzfall handelt. Damit wären die Grundstücke grundsätzlich bebaubar, wenn nicht andere öffentliche Belange oder gesetzliche Regelungen dagegenstehen. Diese planungsrechtliche Einordnung erfährt ihren Abschluss mit dem unbebauten Flurstück 852. Von dort nach Norden an ist die Bebauung ausschließlich auf den Hexenweg ausgerichtet.

- Dem FNP folgen oder doch das Baurecht nach § 34 BauGB im Entwurf darstellen?

Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist der Bereich zur Wildbahn entsprechend der ursprünglichen Einschätzung (Außenbereich) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung hat gegenüber Dritten keine rechtliche Auswirkung. Sie ist jedoch von der planenden Verwaltung zu beachten. Dem stehen aber die möglichen Baurechte nach § 34 BauGB entgegen, die ebenfalls zu beachten sind. Außerdem besteht eine gewisse Unschärfe, denn im Gegensatz zu einem Bebauungsplan muss ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein.

Folgt man der aktuellen fachanwaltliche Einschätzung zur planungsrechtlichen Einordnung (Innenbereich), sind einige Parzellen entlang der Wildbahn nach § 34 BauGB zu beurteilen und wären in einem zukünftigen Bebauungsplan als Bauland aufzuweisen; d.h. der Flächennutzungsplan müsste dementsprechend angepasst werden. Die Verwaltung hat sich für diesen Weg entscheiden, um die Rechtslage zunächst transparent zu machen

- Nachverdichtung versus Wasserschutzgebiet Zone II

In Coesfeld besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Da die Nachfrage nicht allein über Neubaugebiete gestillt werden kann, kommt der Nachverdichtung eine immer größere Rolle zu. Einige Eigentümer:innen wünschen die Möglichkeit der rückwärtigen Bebaubarkeit der Grundstücke hin zur Wildbahn und das dafür Belange des Wasserschutzes zurückgestellt werden, da schon seit Jahrzehnten umfangreich entlang der östlichen

Seite des Hexenweges Befreiungen ausgesprochen wurden. Die Grundstückseigentümer:innen müssten dann eine Befreiung vom grundsätzlichen Verbot baulicher Anlagen im Wasserschutzgebiet Zone II beantragen. Gemäß § 10 der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 kann die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld im Einzelfall von den Verboten der §§ 3 - 6 der Verordnung eine Befreiung erteilen (u.a. Wohl der Allgemeinheit, nicht beabsichtigte Härte), wenn nicht die Untere Wasserbehörde die Ausweisung dieser Baumöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange strikt ablehnt.

Andere Eigentümer:innen hingegen möchten nicht, dass eine bisher untypische Verdichtung der hinteren Gartenzonen flächig bis zu Wildbahn ermöglicht wird. Man möchte lieber die großen Grünbereiche erhalten und im Sinne des Wasserschutzes die Bereiche frei von Bebauung halten.

- § 34 BauGB entlang der Wildbahn mit Befreiung Wasserschutzgebiet Zone II – Bebauungsplan

Die Stellungnahme eines/r Eigentümer:in zeigt auf, dass die bisherige Möglichkeit, auf der Basis des § 34 BauGB in Verbindung mit den Ausnahmen vom Bauverbot der WSGVO nach § 10, bei der eben besondere persönliche Umstände im Rahmen einer Befreiung gewichtet werden können, durch eine Regelung im Bebauungsplan entfällt. Zum einen können im Planverfahren solche Ausnahmetatbestände nicht geltend gemacht werden, zum anderen entscheidet nicht die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abschließend sondern der Rat der Stadt.

Dies gilt im Übrigen sowohl für die neuen Baurechte entlang der Wildbahn als auch für die Häuserreihe am Hexenweg, die ebenfalls im Wasserschutzgebiet Zone II liegt. Auch hier wird durch den Bebauungsplan die Entscheidung von der Genehmigungsebene in die Planungsebene verlagert, mit entsprechenden Folgen. Auch ist es für die Wasserbehörde sicher einfacher, bei Vorliegen von Einzelgründen im Einzelfall eine Befreiung auszusprechen als im Rahmen einer Stellungnahme zu einem B-Plan Baurechten für viele Grundstücke. Es kann sich daher durch die planungsrechtliche Steuerung ein Eingriff in bestehende Baurechte ergeben. Ein Eigentümer äußert die Sorgen, durch einen Bebauungsplan schlechter gestellt zu werden als ohne.

Einbeziehung Block 3

In einem Informationsschreiben wurden die Eigentümer:innen der Grundstücke im Block 3 gebeten sich bis zum 02.04.2021 bei der Stadt Coesfeld zu melden, ob sie ebenfalls eine bauleitplanerische Überplanung ihres Blocks wünschen (Ziel: zurückhaltende Regelung der Nachverdichtung) – oder nicht.

Von den 17 Grundstückseigentümer:innen-Gemeinschaften im Block 3 haben sich 12 zurückgemeldet (ca. 70,6 %, Anlagen 4 und 5). Von den acht Grundstückseigentümer:innen-Gemeinschaften der Grundstücke westlich des Wahrkamps 6a bis 16 haben sich sechs für die Aufstellung eines Bebauungsplans ausgesprochen (75 %). Ein/e Eigentümer:in wünscht keine Einbeziehung des Grundstücks in einen Bebauungsplan, ein/e Eigentümer:in hat sich nicht zurückgemeldet. Aufgrund der Vorprägung in Block 3 (Mehrparteienhaus, eine gartenseitige Bebauung) und der daraus bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB bedarf es für ein rechtssicheres Vorgehen einer klaren Meinungsbildung. Diese mehrheitliche Zustimmung seitens der Eigentümer:innen liegt zurzeit nicht vor, es handelt sich lediglich um eine einfache Mehrheit. Es ist daher nicht empfehlenswert, das Verfahren im Rahmen von Gesprächen mit den Eigentümer:innen in Block 3 weiterzuführen. Den Eigentümer:innen soll vorgeschlagen werden, differenziert nach Straßen (Drachters Weg, Stadtwaldallee und Wahrkamp 6a bis Wahrkamp 16) zu entscheiden.

Das uneinheitliche Bild verdeutlicht aus Sicht der Verwaltung aber auch, dass Steuerungsbedarf gegeben ist, um zukünftig strittige Entscheidungen nach § 34 BauGB zu vermeiden.

Weiteres Verfahren

Die Grundstückseigentümer:innen sollen an einem transparenten Planungsprozess beteiligt werden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie plant die Stadt statt einer Präsenzveranstaltung eine Videokonferenz (per Microsoft Teams o.Ä.) Ende April 2021. Im Rahmen dieser Veranstaltung sollen das bisherige Planungskonzept vorgestellt und eventuelle Fragen beantwortet werden. Bei der Entscheidung, welche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden sollen, ist vieles zu berücksichtigen. Der Umfang der Festsetzungen wird diskutiert. Den Eigentümer:innen von Grundstücken im Block 3 soll nochmals Zeit und Gelegenheit gegeben werden, sich zu äußern, ob und falls ja, in welchem Umfang sie eine bauleitplanerische Überplanung wünschen.

Im Rahmen der bisherigen Diskussion wurde erkennbar, dass ein einfacher Textbebauungsplan mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten als Steuerungselement nicht ausreicht. Dann wäre die Anzahl der Wohneinheiten im Quartier geregelt und die übrigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würden sich weiterhin nach § 34 BauGB richten. Damit kann der Gebietscharakter nicht gesichert werden.

Bringt die weitere Eigentümer:innenbeteiligung am 28.04.2021 ein einheitlicheres Bild, wird ein Bebauungsplanentwurf (Rechtsplan) erarbeitet. Aber auch im Falle weiterhin bestehender Meinungsdivergenzen wird nach Abwägung der Anregungen und Bedenken ein Entwurf vorzubereiten sein, der an städtebaulichen Zielstellungen orientiert den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt wird.

C. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg" um Block 3 zu erweitern. Ein Steuerungserfordernis wird gesehen. Da die Rückmeldung zur bauleitplanerischen Überplanung nicht eindeutig ist, wird empfohlen, den Vorschlag der Verwaltung mit der Zonierung (4 WE, 2 WE, 1 WE) mit den Eigentümer:innen zu erörtern.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Eigentümer:innen von Grundstücken im Block 3 erneut über die bauleitplanerische Überplanung abstimmen zu lassen. Zudem möchte die Stadt die Möglichkeit nutzen im Rahmen der Videokonferenz Ende April mit den Eigentümer:innen in ein Gespräch zu kommen, wie sie sich die Zukunft in ihrem Straßengeviert vorstellen. Je nachdem wie das erneute Votum ausfällt, entscheidet der Rat über einen Aufstellungsbeschluss.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, entlang des Hexenwegs trotz der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II (östliche Seite) Baufelder auszuweisen. Die Bestandssituation der Häuserzeile entlang des Hexenwegs und die Bebauung Wildbahn wurde über den Weg der Befreiung von der Wasserschutzbehörde mitgetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei einer Abbildung im Bebauungsplan hiergegen aufgrund der langjährigen Genehmigungspraxis und der am Bestand orientierten Festsetzungen, die keine neuen Baurechte schaffen, keine grundlegenden Einwände vorgebracht werden.

Aufgrund der Rückmeldungen von Eigentümer:innen aus Block 2 ergeben sich drei Varianten: a, b und c. Die Darstellung aller Varianten in dieser Vorlage ist aus Gründen der Transparenz erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung sollten die betroffenen Eigentümer:innen auch Gelegenheit erhalten, sich zu diesen 3 Varianten zunächst zu äußern. Zum jetzigen Zeitpunkt muss noch nicht abschließend geklärt werden, welche Variante weiterverfolgt werden soll. Falls die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Bauen aber eine Variante bzw. Festsetzung nicht mittragen, müsste dies mit entsprechender Begründung den Eigentümer:innen in der Eigentümer:innenversammlung erläutert werden.

Anlagen:

- 1) Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 157
- 2) Auszug Flächennutzungsplan
- 3) Bebauungsplanskizze
- 4) Stellungnahmen Grundstückseigentümer:innen Block 3
- 5) Übersichtsplan Rückmeldung Grundstückseigentümer:innen Block 3
- 6) Entwurf bei Erweiterung des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 157 um Block 3
- 7) Stellungnahmen Grundstückseigentümer:innen Block 2
- 8) Entwurf Block 2 – Variante a
- 9) Entwurf Block 2 – Variante b
- 10) Entwurf Block 2 – Variante c