

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

Datum:  
24.01.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	02.02.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	03.02.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.02.2022	Entscheidung

### **Bebauungsplan Nr. 157 "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg"**

- Aufteilung in zwei eigenständige Teilbereiche 1 und 2
- Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB zur Teilbereiche 1 und 2
- Verlängerung Veränderungssperre zu Teilbereiche 1 und 1
- Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für Teil 1

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ hat eine Größe von rd. 3,7 ha und befindet sich ca. 820 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Stadtwaldallee,
- im Osten durch die Ostseite des Hexenwegs,
- im Süden durch die Straße In den Kämpen bzw. den angrenzenden Fuß-/Radweg,
- im Westen durch die Bebauung am Drachters Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 120, 124, 125, 127, 396, 397, 877, 878, 138, 384 teilweise, 152, 836 teilweise, 155, 159, 160, 163, 164, 167, 168, 170, 171, 174, 175, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 177, 176, 173, 172, 169, 166, 165, 162, 161, 158, 865, 864 und 707 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

## **Beschlussvorschlag 2:**

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ wird beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von rd. 3,7 ha und befindet sich ca. 820 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Stadtwaldallee, im Osten durch die Ostseite des Hexenwegs, im Süden durch die Straße In den Kämpen bzw. den angrenzenden Fuß-/Radweg und im Westen durch die Bebauung am Drachters Weg.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen folgende Grundstücke:

Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 120, 124, 125, 127, 396, 397, 877, 878, 138, 384 teilweise, 152, 836 teilweise, 155, 159, 160, 163, 164, 167, 168, 170, 171, 174, 175, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 177, 176, 173, 172, 169, 166, 165, 162, 161, 158, 865, 864 und 707 teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung ist aus dem anliegenden Satzungstext mit Übersichtsplan (Anlage 2) ersichtlich.

## **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. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ zu beteiligen.

## **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ aufzustellen und das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ hat eine Größe von rd. 2,1 ha und befindet sich ca. 900 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Stadtwaldallee,
- im Osten durch die Wildbahn und private Waldgrundstücke,
- im Süden durch die Straße In den Kämpen,
- im Westen durch den Hexenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 707 teilweise, 721, 750, 463, 761, 715, 431, 447, 448, 819, 820, 749, 852, 853, 512, 451, 452, 418, 187, 746, 757, 818 und 817.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 6).

## **Beschlussvorschlag 5:**

Die anliegende Satzung der Stadt Coesfeld über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ wird beschlossen (Anlage 7).

Der Geltungsbereich dieser Satzung hat eine Größe von rd. 2,1 ha und befindet sich ca. 900 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Stadtwaldallee, im Osten durch die Wildbahn, im Süden durch die Straße In den Kämpen und im Westen durch den Hexenweg.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen folgende Grundstücke:  
Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, 707 teilweise, 721, 750, 463, 761, 715, 431, 447, 448, 819, 820, 749, 852, 853, 512, 451, 452, 418, 187, 746, 757, 818 und 817.

## **Beschlussvorschlag 6:**

Die Verwaltung wird beauftragt kurzfristig nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ mit den betroffenen Eigentümer:innen in ein Gespräch zu kommen und das weitere Vorgehen in dem Bereich zu besprechen.

## **Sachverhalt:**

### **A. Lage und Abgrenzung Plangebiet – Teilung des Plangebietes**

Die Verwaltung hat sich aus Gründen, auf die später unter B. noch näher drauf eingegangen wird, dazu entschlossen, das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ in zwei Teilbereiche aufzuteilen.

#### Teilbereich I:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ hat eine Größe von rd. 3,7 ha und befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Stadtwaldallee,
- im Osten durch die Ostseite des Hexenwegs,
- im Süden durch die Straße In den Kämpen bzw. den angrenzenden Fuß-/Radweg,
- im Westen durch die Bebauung am Drachters Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 120, 124, 125, 127, 396, 397, 877, 878, 138, 384 teilweise, 152, 836 teilweise, 155, 159, 160, 163, 164, 167, 168, 170, 171, 174, 175, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 177, 176, 173, 172, 169, 166, 165, 162, 161, 158, 865, 864 und 707 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

#### Teilbereich II:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ hat eine Größe von rd. 2,1 ha und befindet sich ca. 900 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Stadtwaldallee,
- im Osten durch die Wildbahn und private Waldgrundstücke,
- im Süden durch die Straße In den Kämpfen,
- im Westen durch den Hexenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 707 teilweise, 721, 750, 463, 761, 715, 431, 447, 448, 819, 820, 749, 852, 853, 512, 451, 452, 418, 187, 746, 757, 818 und 817.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 6).

## **B. Planungsanlass / Zielsetzung**

### Anlass Bebauungsplanaufstellung zu beiden Bebauungsplänen, gestartet als ein Plan

Bei dem ursprünglich einem, jetzt zwei Plangebieten handelt es sich um reine Wohngebiete mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden zurzeit 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 Anschluss an eine Informationsveranstaltung am 29.10.2019 zur planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB 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.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre für das Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpfen zu erlassen.

Am 01.07.2021 wurde der Geltungsbereich um die Westseite Wahrkamp erweitert. Für den Bereich wurde parallel eine Veränderungssperre erlassen.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Der Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind:

- Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise),
- das Freihalten des Blockinnenbereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke,

- Zulassung einer moderaten Neubebauung und Nachverdichtung im Bereich westlich des Wahrkamps und
- Erhaltung besonders schützenswerten Baumbestands im Bereich Straßenverkehrsgrünflächen In den Kämpfen.

Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die gewünschte Beschränkung der – zuvor nach § 34 BauGB grundsätzlich gegebenen – Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet und die für erforderlich gehaltenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke gegensteuert werden. Das innenstadtnahe Plangebiet zeichnet sich durch eine villenartige, stark durchgrünte Einzelbebauung, zum überwiegenden Teil auf großen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur mit großen Gartenbereichen, im Übergang zum Außenbereich soll festgesetzt werden. Genau diese Merkmale sollen durch den Bebauungsplan erhalten werden. Mehrfamilienhäuser, eine rückwärtige Bebauung im Straßengeviert Wahrkamp/Hexenweg (WR1) sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen. In unmittelbarer Nähe finden sich entsprechende Vorbilder, die bei Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu nicht gewünschten Entwicklungen führen könnten.

Da ein Bestandsgebiet bauleitplanerisch überplant wird, wurden die Eigentümer:innen frühzeitig in den Prozess miteinbezogen. In mehreren Schreiben wurden sie über das Verfahren informiert. Am 28.04.2021 fand eine Informationsveranstaltung statt – aufgrund der COVID-19-Pandemie in digitaler Form. Von der Mehrheit der Eigentümer:innen wurde die Forderung gestellt, bei den Festsetzungen im Bebauungsplan restriktiv vorzugehen. Sie verzichteten freiwillig auf einen Teil ihrer Baurechte. Damit die Fläche auch in Zukunft den Charakter eines durchgrünten Ein- bis Zweifamilienhausquartiers behält, wird die offene Bauweise festgesetzt und die Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ erforderlich.

Zum Verfahrensstart war auch die Ostseite des Hexenwegs/Wildbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 einbezogen (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre vom 27.02.2020). Neben den o.g. Zielen sollten der besonders schützenswerte Baumbestand entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie die städtebaulich bedeutsamen Frei- und Grünraumfunktionen im Bereich zur Wildbahn (Übergang in den Außenbereich) erhalten werden. In mehreren intensiven Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster (Obere Wasserbehörde), dem Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde) und den Stadtwerken Coesfeld hat sich aber gezeigt, dass für die Ostseite Hexenweg ein besonderes Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist. Für dieses Teilgebiet wird das Verfahren daher zeitlich getrennt vom westlichen Teilbereich Hexenweg bis Wahrkamp bearbeitet, um das Verfahren für den mittleren und westlichen Teil des Gebietes zügig weiterführen zu können.

Restriktionen Ostseite des Hexenwegs/Wildbahn:

Die Grundstücke an der Ostseite Hexenweg bis zur Wildbahn liegen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Wasserwerk in der Wasserschutzzone II. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld (WSGVO) bedeutet dies ein grundsätzliches Bauverbot. In der Vergangenheit wurden von der Unteren Wasserbehörde, Kreis Coesfeld wiederholt aufgrund der Befreiungstatbestände nach § 10 der Wasserschutzgebietsverordnung Befreiungen vom Bauverbot genehmigt. Das entsprach der langjährigen Verwaltungspraxis und bisher allgemein üblichen Auslegung der Normen. Die Bauten auf der Ostseite Hexenweg und an der Wildbahn sind aufgrund von Befreiungen ermöglicht worden. Seit einigen Jahren wird dem Grundwasser- und Trinkwasserschutz aber eine größere Relevanz zugemessen. Die Wasserschutzgebietsverordnung wird heute von den Unteren und Oberen Wasserbehörden rechtlich weitaus enger ausgelegt. Die Wasserbehörden erteilen Befreiungen von der WSGVO nur noch in absoluten Ausnahmefällen. Die Befreiungspraxis der Vergangenheit ist nach der aktuellen Rechtsauslegung nicht mehr möglich. Dies haben die Untere wie die Obere Wasserbehörde im Rahmen einer Behördenbeteiligung klargestellt.

Die Gebäude in der Wasserschutzzone II sind mit dieser Ankündigung der Wasserbehörden zwar bestandsgeschützt, besitzen über die vorliegende Baugenehmigung hinaus aber keine substantiellen Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere Erweiterungen dürften aus wasserrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig sein, weil eine Baugenehmigung – darunter fallen im weiteren Sinn auch Bauvorbescheide und Teilbaugenehmigungen – nur erteilt werden darf, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Zu den im Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehören auch die des Wasserrechts und damit auch die Frage der Befreiung vom Bauverbot in der Wasserschutzzone II. Weitere bauliche Entwicklungen in der Wasserschutzzone II scheitern nach der Ankündigung des Kreises und der Bezirksregierung damit nicht am Baurecht, sondern am Wasserrecht. Diese wasserrechtliche Sperrwirkung kann die Stadt weder durch Planung noch in den Baugenehmigungsverfahren überwinden, da sie für das Wasserrecht nicht zuständig ist. Ungeachtet dessen bleiben Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Bestand auch weiterhin möglich, weil und wenn sie von der bestehenden Baugenehmigung abgedeckt werden (Bestandsschutz). Erweiterungen werden vom Bestandsschutz nur erfasst, wenn sie geringfügig und funktionell untergeordnet sind und die vorhandene Bausubstanz ohne die geringfügige Erweiterung nicht mehr sinnvoll nutzbar ist.

Aufgrund der weitreichenden Konsequenzen hat die Verwaltung die Position der Wasserbehörden rechtlich prüfen lassen. Der hinzugezogene Fachanwalt kommt zum gleichen Urteil. Die Verwaltung hat sich bei der Bezirksregierung Münster intensiv darum bemüht, für die Bebauung an der Ostseite Hexenweg und der Wildbahn aufgrund der bisherigen Genehmigungspraxis zumindest noch kleine Entwicklungsmöglichkeiten in Aussicht gestellt zu bekommen – allerdings ohne Erfolg.

Aufgrund des Bauverbots gem. § 5 der WSGVO ist davon auszugehen, dass für Neubauten auf bisher unbebauten Bereichen keine Befreiung durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden wird. Bauliche Maßnahmen außerhalb der jetzigen Gebäudekubaturen bedürfen der Befreiung durch die Untere Wasserbehörde, Kreis Coesfeld. Jegliche weitere Versiegelung in der Wasserschutzzone II sei nicht zulässig, d.h. auch Feuerstellen, Erweiterungen von Terrassen, weitere Stellplätze etc. dürften nicht errichtet werden, so die Auskunft der Wasserbehörde. Der Status quo der bebauten und versiegelten Flächen wurde daher aktuell aus den Luftbildern ermittelt und mit den Genehmigungen abgeglichen. Bei einem Ersatzbau einer genehmigten baulichen Anlage nach Zerstörung (z.B. Brand) wird man gegenüber der Unteren Wasserbehörde einen Anspruch auf eine Befreiung geltend machen können.

Aus Sicht der Verwaltung muss für die Ostseite Hexenweg und die Wildbahn – anders als im Teilbereich I – im weiteren mit den Eigentümer:innen auf Grundlage dieser Erkenntnisse und vor dem Hintergrund der nunmehr restriktiven Auslegung der Befreiungsmöglichkeit des § 10 der Wasserschutzgebietsverordnung ausgelotet werden,

- welche Steuerungserfordernisse nach § 1 (3) BauGB überhaupt noch gegeben und gewollt sind und ob z.B. zumindest ein einfacher Bebauungsplan mit Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude aufgestellt werden soll;
- oder dass kein Steuerungserfordernis besteht, womit kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, da alle Planungsbelange und Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden können.

Da Baugenehmigungen gem. § 74 Abs. 1 BauO NRW nur erteilt werden dürfen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ist ein Bauvorhaben nicht nur auf seine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht (hier: mit § 34 BauGB), sondern auch auf seine Übereinstimmung mit allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen. Nur wenn sich zu keinem Rechtsbereich ein Widerspruch auftut, ist die Baugenehmigung zu erteilen. Deshalb kann auch ein bauplanungsrechtlich zulässiges Bauvorhaben an fachrechtlichen Spezialregelungen – dazu gehört auch das Wasserrecht – scheitern. Es gibt deshalb auch kein „Recht aus § 34 BauGB“, das sich gegenüber einer restriktiven Anwendung des Wasserrechts durchsetzen könnte. Scheidet aus wasserrechtlichen Gründen die Erteilung einer Baugenehmigung aus, kann sich das Eigentümerinteresse an einer umfänglichen Baumöglichkeit auf dem gesamten Grundstück nicht gegen wasserrechtliche Belange im Wege der Abwägung

durchsetzen. Weitere Versiegelungen und eine höhere Dichte sind durch die WSGVO ausgeschlossen.

Geht man vom aktiven Bestandsschutz aus, ist einziger aus Sicht der Verwaltung noch denkbarer Fall, der ein Steuerungsbedarf in dem Bereich auslösen könnte, die Umnutzung eines größeren Wohnhauses durch Aufteilung in kleinere Wohnungen ohne bauliche Erweiterung, z.B. statt 1 demnächst 4 Wohneinheiten. Ob eine solche Steuerung gewünscht wird, muss für den Teilbereich II ermittelt werden. Wenn ja wäre das z.B. über einen einfachen (Text-) Bebauungsplan regelbar.

Die Verwaltung hat sich daher entschieden, dem Rat eine Aufteilung des Plangebiets vorzuschlagen. Für den „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ wird weiter ein qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet, wie es mit den Eigentümer:innen und den politischen Gremien abgestimmt ist.

Durch die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 157 können die einzelnen Teilbereiche unabhängig voneinander bearbeitet werden. Dies wird für den Teilbereich I zu einem zeitlichen Vorteil führen – was insbesondere vor dem Hintergrund der Veränderungssperre geboten ist.

Da der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ in zwei Teilbereiche aufgeteilt wird, sind zwei neue Aufstellungsbeschlüsse erforderlich.

### Anlass der Veränderungssperre

Um eine mögliche städtebauliche Fehlentwicklung im Gebiet auszuschließen, wurde vom Rat der Stadt Coesfeld parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 am 27.02.2020 (Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpfen) und am 01.07.2021 (Erweiterung um Westseite Wahrkamp) eine Veränderungssperre beschlossen.

Eine Veränderungssperre ist zwei Jahre lang gültig. Eine Verlängerung von einem Jahr ist möglich.

Zu der grundsätzlich schwierigen Überplanung von Bestandsgebieten kommt in dem vorliegenden Fall noch die äußerst komplexe Thematik der Wasserschutzzone II und damit einhergehend die Prüfung der Handhabung des Bauverbots durch die Wasserbehörden. Es fanden mehrere umfangreiche Abstimmungen mit der Bezirksregierung Münster (Dezernat 32 und 54), der Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken Coesfeld statt. Die Bauakten wurden umfassend auf genehmigte und befreite Vorhaben geprüft. Zudem wird ein kleiner Teilbereich zwischen Hexenweg und Wildbahn vom Landesbetrieb Wald und Holz als Wald eingestuft. Der Bebauungsplan Nr. 157 konnte aus diesen Gründen nicht innerhalb der zwei Jahre erarbeitet und zur Rechtskraft gebracht werden.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist im vorliegenden Fall begründet. Entscheidet sich der Rat für eine Aufteilung des Plangebiets in zwei Teilbereiche entschieden wurde, sind auch zwei Veränderungssperren zu erlassen. Da für den Großteil des Plangebiets bereits seit nahezu zwei Jahren eine Veränderungssperre besteht (Westseite Wahrkamp erst seit Juli 2021), wird die Veränderungssperre für die Teilbereiche I und II nun für ein Jahr erlassen. Sie ist als Verlängerung der ersten Veränderungssperre anzusehen.

## **C. Empfehlung der Verwaltung**

### Teilbereich I

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat für das Plangebiet (Anlage 1) einen Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ zu erarbeiten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Da der Verwaltung ein Bauantrag vorliegt, empfiehlt es sich parallel zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen (Anlage 2).

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Offenlage zu diesem Bebauungsplan Teilbereich I zu beschließen. Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt werden.

#### Teilbereich II

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat für das Plangebiet (Anlage 6) einen Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“ zu erarbeiten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Um zwischenzeitlich eine mögliche städtebauliche Fehlentwicklung im Gebiet auszuschließen, empfiehlt es sich parallel zu dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen (Anlage 7).

Über die neuen Erkenntnisse zur Sach- und Rechtslage sollen die Eigentümer:innen an der Ostseite Hexenweg kurzfristig informiert werden. Dieser Termin soll kurzfristig nach dem Aufstellungsbeschluss angesetzt werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 Übersichtsplan Teilbereich I

Anlage 2 Satzung Veränderungssperre Teilbereich I

Anlage 3 Entwurf Bebauungsplan

Anlage 4 Textliche Festsetzungen

Anlage 5 Entwurf Begründung

Anlage 6 Übersichtsplan Teilbereich II

Anlage 7 Satzung Veränderungssperre Teilbereich II