

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157
Datum: Montag, 28. Februar 2022 17:20:12

Vorname [REDACTED]

Name [REDACTED]

Straße [REDACTED]

Hausnummer [REDACTED]

PLZ [REDACTED]

Ort [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

**Telefon (für
eventuelle
Rückfragen)** [REDACTED]

Stellungnahme In BP_157_Begründung, Pkt 3.2, 4. Abs. heißt es:

"Die Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage bezieht sich nur auf einen äußerst schmalen Streifen, der bei realistischer Betrachtung nicht als Parkanlage, sondern als Straße mit einem eingegrüntem Fußweg genutzt wird.

Der Streifen im Süden des Plangebiets wird zukünftig bestandsorientiert und in Anlehnung an den bisherigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Die Bäume in dem Bereich werden als erhaltenswert festgesetzt."

Meiner Frage: Warum ändern Sie die Zweckbestimmung von Parkgrün zu Verkehrsgrün? Soll damit eine Zufahrt zur Parzelle [REDACTED] vorbereitet/ ermöglicht werden?

Mein Antrag: Belassen Sie die Zweckbestimmung bei Parkanlage.

Begründung: Das Teilstück des "In den Kämpen" zwischen "Fegetasche" und "Wildbahn" ist sehr wohl in der Gesamtwirkung eine "Parkanlage". Die Stadt hat in den letzten Jahren die fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Schutzgebiet Coesfelder Berg durch den gelungenen Ausbau des "Wiemannweges", weitergeführt über die "Fegetasche" und "In den Kämpen" mit großem Aufwand und großem Erfolg zu einer grünen Zunge ins Schutzgebiet ausgebaut. Das Wege-Teilstück "In den Kämpen" hat durch den Bewuchs und die Rasenflächen einen bei zunehmender Nähe zum Schutzgebiet sich ausweitenden parkähnlichen Charakter erhalten. Viele Spaziergänger, Radfahrer und die Schüler des Piusgymnasiums nutzen diese grüne Zunge. Der Charakter dieses wertvollen Teilstückes würde durch eine etwaige Zufahrt zur [REDACTED] durchbrochen und erheblich verändert. Eine Zufahrt über die im Familienbesitz befindliche [REDACTED] ist möglich.

Der Bebauungsplan verweist auf den Wunsch der Eigentümer, dass das Wohnquartier seinen Charakter erhalten soll. Die parkähnliche Anmutung des "In den Kämpen" gehört zu diesem Charakter. Wenn der Bebauungsplan nun genutzt würde, diesen parkähnlichen Charakter demnächst ändern zu können, wäre das ursprüngliche Interesse der Charaktererhaltung des Wohngebietes eklatant verletzt..

Datenschutz Ich habe die <a href="https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/"

[Datenschutzerklärung](#) zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.





 Stadtverwaltung Coesfeld

02. März 2022

FB

Anlg.

01. März 2022

Schutz der „grünen Zunge“ Stadtmitte - Coesfelder Berg Bebauungsplan Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg

Sehr verehrte Frau Bürgermeisterin
in der obigen Angelegenheit darf ich mich an Sie als Oberhaupt der Stadtverwaltung wenden, weil

1. durch den Bebauungsplan ein schutzbedürftiger Zuweg - hier als „Grüne Zunge“ bezeichnet - von der Stadtmitte zum Erholungsgebiet „Coesfelder Berg“ in Frage gestellt wird.
2. weil nach meiner Einschätzung die Begründung für die herabstufende Umwidmung einer Fläche im Flächennutzungsplan irreführend ist und dem Transparenzgebot nicht entspricht.

Im Rahmen der vom Land geförderten Stadtentwicklung hat die Verwaltung den Zuweg aus der Stadtmitte in das Schutzgebiet Coesfelder Berg durch die Umgestaltung des „Wiemannweges“ und der Pflege der „Fegetasche“ und „In den Kämpen“ zu einer attraktiven „Grünen Zunge“ entwickelt, die von sehr vielen Spaziergängern, Radfahrern und Pius Schülern gern genutzt wird. Mit zunehmender Nähe zum Schutzgebiet weitet sich diese „Grüne Zunge“ immer mehr zu einer parkähnlichen Anmutung aus. Für Coesfeld ist das eine einmalige und sehr „natürliche“ Anbindung an ein bedeutendes Erholungsgebiet. Die Stadt sieht das wohl ähnlich, sonst hätte man in den letzten Jahren nicht so viel Sorgfalt und Geld in dieses Projekt investiert.

Für den normalen Bürger versteckt in einem Bebauungsplan wird nun dieses Projekt in Frage gestellt:

In dem Bebauungsplan Formular In BP_157_Begründung, Pkt 3.2, 4. Abs. heißt es: "Die Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, (es geht um den im Bebauungsplan aufgenommenen Bereich der Straße „In den Kämpen“) bezieht sich nur auf einen äußerst schmalen Streifen, der bei realistischer Betrachtung nicht als Parkanlage, sondern als Straße mit einem eingegrüntem Fußweg genutzt wird. Der Streifen im Süden des Plangebiets wird zukünftig bestandsorientiert und in Anlehnung an den bisherigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Die Bäume in dem Bereich werden als erhaltenswert festgesetzt."

Die zuständige Abteilung der Stadt spricht damit in dem Bebauungsplan der „Grünen Zunge“ ihre Schutzwürdigkeit ab, denn eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün kann z. B. für einen Zuweg zu einem Grundstück durchschnitten werden.

Warum also wird diese Fläche umgewidmet? Warum wird nur ein Teilstück des Gesamtweges innerhalb des Bebauungsplanes herausisoliert und es zu einem „äußerst schmalen Streifen, der bei realistischer Betrachtung nicht als Parkanlage, sondern als Straße mit einem eingegrüntem Fußweg genutzt wird“ degradiert?

Doch nicht weil man dieser „Grünen Zunge“ unbedingt den parkähnlichen Charakter absprechen will. Warum sollte das eine Behörde ohne Anlass tun? Mir fällt als einziger Grund ein, dass rechtlich eine Verkehrsgrün Fläche durchaus als Zufahrt für eine Grundstück durchschnitten werden darf, bei Parkgrün nicht. Also darf ich wohl zu Recht vermuten, dass mit dem Bebauungsplan einhergehend die bisher unbebaute Parzelle 865, HsNr. 1a eine Zufahrt erhalten soll.

Aber warum wird das in der Begründung nicht offen dargestellt? Wissen die Bebauungsplan Ersteller um die Brisanz des Vorgehens? Allein dass ist nach meiner Einschätzung schon eine juristable Missachtung der Transparenzpflicht von Behörden und dürfte auch die übergeordnete Behörden interessieren.

Kennen Sie zufällig diesen Teil der von der Stadt mit großem Aufwand entwickelten Anbindung an das Wasser- und Naturschutzgebiet „Coesfelder Berg“? Wenn nicht sollten Sie eine Ortsbegehung mit den Verantwortlichen für die Bebauungsplanung unternehmen. Das ist vom Rathaus eine angenehmer Spaziergang. Danach werden Sie diese „Grüne Zunge“ für die Bürger der Stadt erhalten wollen.

Das im Bebauungsplan herausisolierte Teilstück des "In den Kämpen" zwischen "Fegetasche" und "Wildbahn" ist sehr wohl in der Gesamtwirkung mit dem Bereich zwischen Hexenweg und Wildbahn Teil einer „Parkanlage“, jedenfalls ist es mehr als „ein eingegrünter Fußweg mit äußerst schmaler Grünfläche“.

Die Stadt hat in den letzten Jahren die fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Schutzgebiet Coesfelder Berg durch den gelungenen Ausbau des "Wiemannweges", weitergeführt über die "Fegetasche" und "In den Kämpen" mit großem Aufwand und großem Erfolg zu einer „Grünen Zunge“ ins Schutzgebiet ausgebaut. Das Wege-Teilstück "In den Kämpen" hat durch den Bewuchs und die Rasenflächen seinen bei zunehmender Nähe zum Schutzgebiet sich ausweitenden parkähnlichen Charakter erhalten. Viele Spaziergänger, Radfahrer und die Schüler des Piusgymnasiums nutzen diesen natürlichen Zuweg. Der Charakter dieses wertvollen Teilstückes würde durch eine etwaige Zufahrt zur [REDACTED] durchbrochen und erheblich verändert. Eine Zufahrt über die im Familienbesitz befindliche [REDACTED] ist möglich.

Der Bebauungsplan verweist auf den Wunsch der Eigentümer, dass das Wohnquartier seinen Charakter erhalten soll. Die parkähnliche Anmutung des "In den Kämpen" gehört zu diesem Charakter. Wenn der Bebauungsplan nun genutzt würde, diesen parkähnlichen Charakter demnächst ändern zu können, wäre das ursprüngliche Ziel des Charakterhaltes des Wohngebietes eklatant verletzt..

Zum Schluss sei erwähnt, dass wir Anwohner des „In den Kämpen“ sind. Man könnte argumentieren, dass wir persönliche Interessen als Eigentümer einer Immobilie verfolgen. Dazu sei gesagt, dass sich unser Haus nicht zur Straße sondern genau entgegengesetzt orientiert.

Unser Eigentümer-Interesse an der „Grünen Zunge“ ist also nicht Grund meines Schreibens. Sondern als täglicher Nutzer und Beobachter können wir den Wert dieser parkähnlichen Situation für die Erholung suchenden Bürger der Stadt recht gut einschätzen.

Ich hoffe sehr, dass Sie sich des aufgeworfenen Themas annehmen, damit Coesfeld seine „Grüne Zunge“ zum Coesfelder Berg uneingeschränkt erhält.

Mit besten Grüßen



Antwort auf ST 1.2

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg" - Stellungnahme
Datum: Donnerstag, 10. März 2022 16:54:20

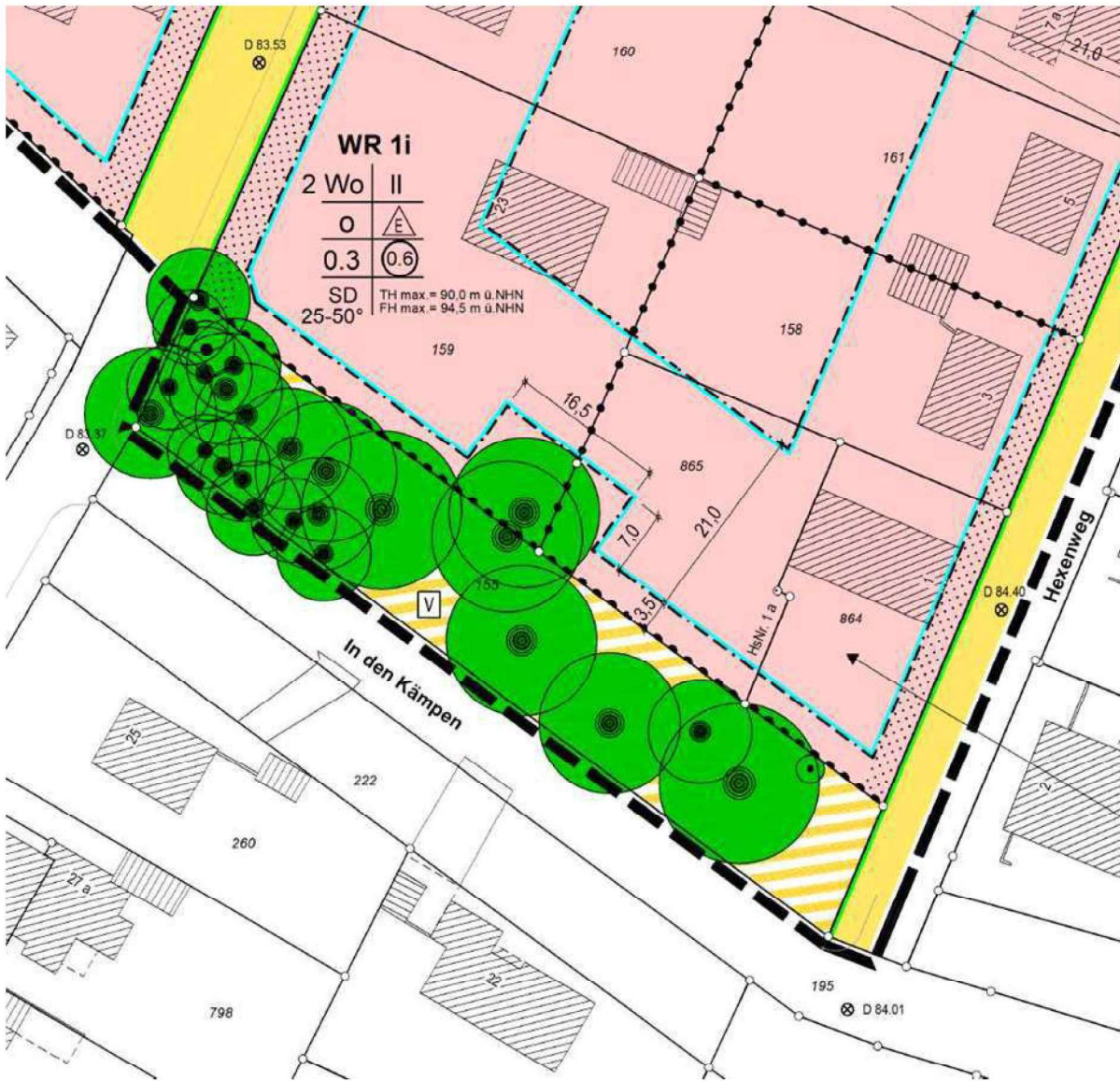
Sehr geehrter [REDACTED]

Sie hatten in o.g. Sache eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung („Offenlage“) abgegeben und ein Schreiben an [REDACTED] gerichtet.

Vorgebrachte Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der öffentlichen Auslegung sind – aufbereitet in einer sogenannten „Abwägungstabelle“ – Gegenstand eines Abwägungsbeschlusses des Rats der Stadt Coesfeld. Nach dem abschließenden Beschluss des Bebauungsplans durch den Stadtrat (Satzungsbeschluss) erhalten die Einwender:innen eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen.

Da Ihre Sorgen um das Plangebiet aber unbegründet sind und auf Missverständnissen beruhen, wende ich mich zur Klarstellung bereits vorab an Sie.

Die Stadtverwaltung möchte die von Ihnen bezeichnete „Grüne Zunge“ als solche unbedingt erhalten, weshalb der Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen vorsieht. Die vor einem Jahr mal angedachten Zufahrten durch das Verkehrsflächengrün zu den [REDACTED] (wie auf der gegenüberliegenden Seite zu den Grundstücken [REDACTED]) sind nicht mehr zulässig. Im Rahmen der Eigentümer:innenveranstaltung gab es Bedenken von Anlieger:innen bezüglich querender Pkw. Zudem wurde die Baumgruppe als schützenswert eingestuft. Die Bäume (grün im Bebauungsplanentwurf eingezeichnet) wurden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Wurzelbereich sind von Bebauung und jeglicher Versiegelung freizuhalten (mit Ausnahme des Fußwegs), Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (s. Textliche Festsetzungen 7.3). Wie im Bebauungsplanentwurf ersichtlich, besteht dadurch keine Option mehr für eine private Zufahrt. Darüber hinaus wurde zwischen den [REDACTED] und [REDACTED] ein Zu- und Abfahrtsverbot eingezeichnet (schwarze Halbkreise). Das [REDACTED] ist über den Hexenweg zu erschließen, das [REDACTED] vom Wahrkamp aus. Zum Schutz der Bäume mit ihren Wurzelbereichen wurden zudem die Baugrenzen auf Privatgrundstücken angepasst (blaue Linie). Auf all diese Aspekte wurde auch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs eingegangen. Der Vorwurf der Missachtung der Transparenzpflicht ist daher haltlos.



----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHÜTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Erhaltung von Bäumen

Da es sich bei der Straße In den Kämpen und den separat geführten Gehweg über das [redacted] nicht – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – um eine Parkanlage handelt, wäre eine solche Darstellung im Bebauungsplanentwurf nicht passend. Eine bestandsorientierte Darstellung in Anlehnung an den Flächennutzungsplan ist zulässig. Da der Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg" gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Aus Anliegersicht betrachtet mag der Bereich zwischen Hexenweg und Wildbahn Teil einer Parkanlage sein, aus der Perspektive der Stadtplanung bzw. des Baurechts ist er es nicht.

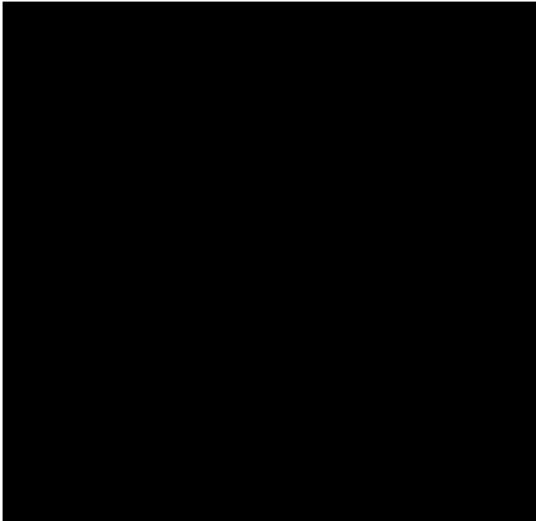
Sie fragen sich, weshalb „nur ein Teilstück (...) herausisoliert“ wird. Grundsätzlich ist der Geltungsbereich eines Bebauungsplans so klein wie möglich, aber so groß wie nötig festzulegen. Ziel des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich I ist die Wahrung des Gebietscharakters in dem Wohnquartier. Hätte man das direkt im Süden angrenzende Flurstück 155 bei der bauleitplanerischen Überplanung außen vorgelassen, hätte man die Bäume mitsamt ihren Wurzelbereichen nicht schützen können. Nur durch die Einbeziehung sind

entsprechende Festsetzungen und die Anpassung von Baugrenzen auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu begründen. Über die dargestellten Verkehrsflächen hinaus sind keine weiteren zu überplanen.

Ich hoffe, dass ich Ihre Sorgen nehmen konnte. Neben Ihnen hat auch die Stadt Coesfeld ein großes Interesse an der Erhaltung des Grünzugs in Richtung Coesfelder Berg. Da sich die Verkehrsflächen mitsamt dem Gehweg auf dem [REDACTED] Eigentum befinden, obliegt die Gestaltung und Pflege der Stadt. Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Festsetzungen bekräftigt den Schutz des Grünzugs.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Re: Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg" - Stellungnahme
Datum: Sonntag, 13. März 2022 14:27:10

Sehr verehrte [REDACTED]

vielen Dank für Ihre Mail vom 10.3.2022, mit dem Sie auf meine Stellungnahme zum obigen B-Plan und wohl auch auf meinen Brief an die Frau Bürgermeisterin antworten. Ich gehe davon aus, dass Sie Ihr Schreiben mit den Damen und Herren des Verteilers abgestimmt haben.

Ich freue mich sehr, dass die Stadt und Ihre Abteilung explizit bestätigen, dass Sie die „Grüne Zunge“ vom Stadtinneren bis zum Schutzgebiet Coesfelder Berg schützen und erhalten wollen. Das ist auch mein einziges Ziel in dieser Angelegenheit. Ich nehme Sie alle beim Wort.

Erwähnt sei, dass ich nur interessierter Bürger bin, keine Kompetenz / Erfahrung im Umgang mit Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen und keine wirtschaftlichen Interessen an dem Thema habe, also im vollen Vertrauen auf das gemeinsame Interesse zum Wohle der Stadt und seiner Bürger argumentiere und baue. Vor diesem Hintergrund nehme ich noch einmal nachstehend Stellung:

Ich widerspreche Ihrer Einschätzung, dass meine Sorgen um das Plangebiet unbegründet sind und möchte, dass meine Einwände und Anträge in der „Abwägungstabelle“ erfasst werden. Sie sind als Erstellerin des B-Plans Partei. Der Rat sollte auch meine Gegenmeinungen zur Kenntnis nehmen.

Sie unterstellen, dass ich die angesprochene Begründung für den B-Plan nicht vollständig gelesen oder verstanden haben. Die von Ihnen jetzt noch einmal aufgezeigten Fakten waren mir aus der „Begründung zum B-Plan 157“ bei meiner Stellungnahme durchaus bekannt.

Deswegen hatte ich mich auf die Umstufung von Zweckbestimmung Parkanlage auf Verkehrsgrün konzentriert und nach einer plausiblen Begründung der Umstufung gefragt, plausibel im Sinne des Schutzes der Grünen Zunge und den Antrag gestellt, auf die Umwidmung zu verzichten.

Leider haben Sie auch in Ihrem jetzigen Email dafür keine mich überzeugende Begründung gegeben. Das könnte ein schlechtes Zeichen sein.

Alle von Ihnen vorgestellten und begrüßenswerten Maßnahmen, wie Zu- und Abfahrtverbote oder Definition von erhaltenswerten Bäumen sind auch ohne die Rückstufung möglich.

Ihr Hinweis, dass Sie mit der Aufnahme des Grünstreifens in den B-Plan den Schutz erhöhen wollten, ist m. E. keine Begründung für die Umstufung, sondern nur für die Behandlung im B-Plan, in der Sie dann aber die Zweckbestimmung herunterstufen. Man könnte also auch genau entgegengesetzt argumentieren, dass mit dem B-Plan gewollt oder ungewollt zukünftig mehr Handlungsfreiheit bei der Nutzung der Grünfläche besteht. So wird unter Pkt 1. „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ bei der Auflistung der Zielsetzungen nur auf die Erhaltung des besonders schützenswerten Baumbestandes im Bereich der Verkehrsgrünflächen In den Kämpfen hingewiesen wird, nicht aber z. B. auf

den Schutz der Grünfläche selbst.

Die Formulierung ein „äußerst schmaler Streifen mit einem eingegrüntem Fußweg“ und zwei Sätze weiter: „Angesichts der geringfügigen Bedeutung des schmalen Streifens für die städtebauliche Gesamtkonzeption“ definiert die in Frage stehende Grünfläche als einem unwichtigen grünen Streifen einer Straße und wird damit leichter disponibel für Veränderungen: ob z. B. als Zufahrt zu Grundstücken. Oder durch ein Reduzieren des von Ihnen ja bereits als „äußerst schmalen Streifens“ definierten Grünbereiches kann „In den Kämpfen“ eine Autoparkzone für die nahebei liegenden Behörden werden, wie es bis 2020 war und erst nach hartnäckigem Insistieren der Anwohner zu Halteverbotszone erklärt wurde. Oder ob z. B. als Reservefläche für eine etwaige Straßenbreiterung.

Da durch den B-Plan dieser Teil herausisoliert wird, könnte zukünftig über diesen Teil der Grünen Zunge vom Rest getrennt verhandelt und damit auch leichter verändert werden. An keiner Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Grünfläche Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhanges ist und Veränderungen an diesem Teilstück das Gesamtkonzept beeinträchtigen würden.

Trotz der von Ihnen noch einmal zusammengefassten Maßnahmen gehe ich also davon aus, dass die Rückstufung der Grünfläche am „In den Kämpfen“ von Zweckbestimmung Parkanlage zur Zweckbestimmung Verkehrsgrün kontraproduktiv für den Schutz dieser Grünen Zunge ist.

Warum lassen Sie es nicht bei der Zweckbestimmung Parkanlage und verstärken nicht sogar die Argumente für das Belassen bei der Zweckbestimmung Parkanlage als Teil der Grünen Zunge? Alle von Ihnen vorgestellten Maßnahmen, wie Zu- und Abfahrtsverbote oder die Definition von erhaltenswerten Bäumen etc. wären auch ohne die Rückstufung und deren degradierende Begründung möglich.

Zu- und Abfahrtverbot sind m. E. nicht nachhaltig sicher, weil nur mit dem Schutz von Wurzelwerk der erhaltenswerten Bäume begründet. Wir haben in den letzten Jahren genügend Fälle erlebt, wo die Stadt auch erhaltenswerte Bäume höheren Zielen geopfert hat. Beispielsweise ganz in der Nähe bei der Aufgabe des unvergesslichen Freibades und einiger dort erhaltenswerter Bäume, um in Folge ein verdichtetes Bauen zu ermöglichen. Wie leicht wird ein Baum krank und muss gefällt werden. Wie leicht lässt sich ein Ersatz ein paar Meter anders verpflanzen, so dass das Verkehrsgrün, wenn es denn notwendig erscheint, durchschnitten, verkleinert oder anderweitig genutzt werden kann. Soll ich tatsächlich auf das Vorgehen beim Parkplatz Hohe Lucht hinweisen?

Leider ist die Erfahrung, dass nur möglichst hohe rechtliche Hürden um die schützenswerten Flächen eine Chance hat, andere Interessen abzuwehren. Die Grüne Zunge ist es wert, darum zu kämpfen. Es müsst doch eigentlich Ihr Bestreben sein, solche hohen Hindernisse aufzubauen, die dann auch von cleveren Investoren oder mutigen Politikern nicht verändert werden können. Aber ein „äußerst schmaler Streifen mit einem eingegrüntem Fußweg“? und „Geringfügige Bedeutung des schmalen Streifens für die städtebauliche Gesamtkonzeption“?

Im B-Plan geben Sie an, dass mit den Festsetzungen der Verkehrsgrünfläche ein Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden soll. Wie oben dargestellt, sehe ich durch die Umstufung dagegen erhebliche Gefährdungen dieser begrüßenswerten Zielsetzung. Da Hinweise auf diese Risiken und Nebenwirkungen der Umstufung im B-Plan fehlen, habe ich das Transparenzgebot angesprochen. Vielleicht wird Ihr Satz sich später sogar als Irreführung erweisen, wenn aufgrund neuer Prioritäten anders besetzte Gremien sich die Umstufung und auf Ihre degradierenden Beschreibungen

der Grünfläche beziehen können und das Verkehrsgrün dann ohne Rücksicht auf den Gesamtzusammenhang Grüne Zunge tatsächlich zu einem äußerst schmalen Streifen entlang eines Fußweges machen.

Ich unterstreiche meinen Antrag, dass die im Flächennutzungsplan definierte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage bestehen bleibt. In Folge würden dann die angesprochenen degradierenden Begründungen für die Umstufung ebenfalls entfallen.

Heute gehe ich noch weiter und beantrage ergänzend, dass in den B-Plan der Hinweis auf den Gesamtzusammenhang des von der Stadt angestrebten naturnahen Weges von der Stadtmitte zum Naherholungsgebiet Coesfelder Berg aufgenommen wird und dass das Teilstück am „In den Kämpfen“ als Teil des Gesamtzusammenhang in seinem Bestand schutzwürdig ist.

Zum Schluß noch Folgendes:

Wenn Sie als beauftragte Vertreter der Stadt und dem Wohl der Bürger verpflichtet auch nach Kenntnis meiner Einwände, Bedenken und Hinweise zu dem Schluss kommen, dass die von Ihnen im B-Plan und dem Email dargestellten Zielsetzungen ohne Veränderungen des B-Planes auch unter wechselnden Verantwortlichen erreicht werden, dann ist ja alles gut.

Jedenfalls werde ich dann auf Weiterungen verzichten.

Mit besten Grüßen

A black rectangular redaction box covering the signature area of the document.

ST 1.4

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157
Datum: Dienstag, 8. März 2022 21:36:34

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ [REDACTED]
Ort [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datenschutz Ich habe die [Datenschutzerklärung](https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/) zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Anmerkung:

Ein Formular ohne Inhalt ist ebenso wie ein normales Schreiben ohne Inhalt nicht abwägenfähig. Abzuwägen sind vom Plangeber die eingegangenen Stellungnahmen. Eine Stellungnahme setzt notwendig einen sachlichen Mindestinhalt voraus, den der Stellungnehmende der Gemeinde mitteilen will. Daran fehlt es, wenn ein Online-Formular nicht ausgefüllt worden ist. Der Grund dafür ist ohne Belang, sodass die Stadt auch nicht gehalten ist, der Sache weiter nachzugehen und die betreffende Person im Nachgang zu befragen, was sie möglicherweise habe vortragen wollen.

Im Sinne der Transparenz wurde dieses nicht ausgefüllte Online-Formular mit der Reaktion der Stadtverwaltung aber dennoch aufgeführt.

Antwort auf ST 1.4

Von:

An:

Betreff:

Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

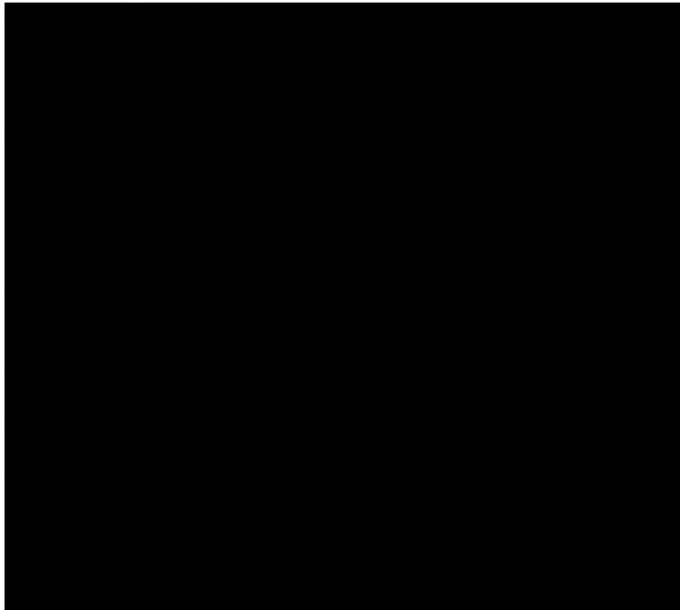
Datum:

Mittwoch, 9. März 2022 07:57:54

Guten Morgen

Sie haben das Online-Formular zur Beteiligung genutzt, aber keine Anregung bzw. Stellungnahme in das Textfeld eingegeben. Sofern es kein Test war, schicken Sie bitte das Online-Formular erneut ab.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Von:**An:****Betreff:****Datum:**

Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

Sonntag, 13. März 2022 10:52:42

Vorname**Name****Straße****Hausnummer****PLZ****Ort****E-Mail****Telefon (für
eventuelle
Rückfragen)****Stellungnahme** Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I Wohnquartier
Wahrkamp / Hexenweg
Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen den Bebauungsplan ausdrücklich unter Berücksichtigung folgender Anregungen:

1) Die Dichte im Bereich der rückwärtigen Bebauung des westlichen Wahrkamps. Die hier ausgewiesene Ausnutzung der Grundstücksflächen für die Hinterbebauung ist mit den Parametern der Festsetzung von

- II Vollgeschossen zu hoch,
- 2 Wohneinheiten zu hoch
- GRZ von 0,4 zu hoch
- GFZ von 0,8 zu hoch

Diese starke Ausnutzung konterkariert die Ziele des Erhalts des Gebietscharakters und lässt eine Verdichtung ähnlich der Lange Stiege erwarten. Die Grundstücksfläche kann hier bis zu 60% versiegelt werden und dies steht auch im Widerspruch zu den Zielen der Wasserschutzverordnung für die hier vorliegende Schutzzone III.

2) Die Festsetzung der Trauthöhen auf 6,30 m erscheint vor dem Hintergrund einer villenähnlichen Gebietsfestsetzung knapp bemessen und könnte um 0,2 m angehoben werden, um auch im Erdgeschoß großzügige lichte Raumhöhen von 2,70-2,80m zu ermöglichen.

3) Die bei der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung auch Flachdächer für dieses Gebiet zuzulassen, ist absolut auszuschließen. Das Gebiet zeichnet sich durch eine homogene Bauweise mit geneigten Dächern aus. Eine Öffnung hin zu Flachdächern würde auch Staffelgeschosse auf dem II Vollgeschoß erlauben. Die Initiative der Anwohner hat das ausdrückliche Ziel ein Bauentwicklungen wie an der Lange Stiege mit II geschossigen Baukörpern plus Staffelgeschoss zu verhindern.

4) Für den Teilbereich II des Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg sind

die Festlegungen aus dem Ratsbeschluss mit einem generellen Ausschluss einer Bebauung außerhalb der rückwärtigen Bauflucht in Richtung Wildbahn unverändert umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Datenschutz

Ich habe die [Datenschutzerklärung](https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/)

zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Von:

An:

Betreff:

Datum:

Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

Montag, 14. März 2022 10:19:11

Vorname

Name

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

E-Mail

Telefon (für
eventuelle
Rückfragen)

Stellungnahme Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner des Hexenweges unterstütze ich die Initiative, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten und Entwicklungen wie in der Langen Stiege zu verhindern. Ich möchte damit sicher stellen, dass auch spätere Generationen den Charme dieses Wohngebiets genießen dürfen. Ich möchte zudem verhindern, dass das Gewinnstreben Einzelner den Charakter einer Stadt wie Coesfeld bestimmt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 scheint dieses Anliegen der großen Mehrheit der Anlieger auch verstanden worden zu sein.

Ich bin mir aber nicht sicher, ob die Eckdaten des Bebauungsplans, die die gewachsene Baustruktur erhalten soll, dies gewährleisten.

Die GRZ soll 0,4 sein. Dies ist doch viel zu hoch, denn nach Auskunft der Stadt erreicht die GRZ an der Langen Stiege noch nicht einmal diesen Wert und trotzdem wirken diese Gebäude so als wäre das ganze Grundstück überbaut.

Die Häuser in unserem Gebiet haben alle Satteldächer. Dies scheint mir ein wichtiges Kriterium zu sein, denn es verhindert, dass die Baukörper wuchtig wirken, selbst dann, wenn sie bis in den Giebel ausgebaut sind. Häuser mit einem Flachdach und Staffelgeschossen gehören deshalb nicht hierhin. Auch hier sind die Gebäude in der Langen Stiege ein warnendes Beispiel, denn sie wirken wie Häuser mit drei Vollgeschossen.

Ich bitte die Verantwortlichen der Stadt, den Willen der Anwohner im Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg ernst zu nehmen und dem Taten folgen zu lassen, indem die Rahmenbedingungen eindeutig und unmissverständlich formuliert und definiert werden.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Datenschutz

Ich habe die [Datenschutzerklärung](https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/) zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Von:**An:****Betreff:****Datum:**

[REDACTED] [ia](#)
Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157
Dienstag, 15. März 2022 12:58:50

Vorname**Name****Straße****Hausnummer****PLZ****Ort****E-Mail****Telefon (für
eventuelle
Rückfragen)****Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren,

der nun vorliegende Bebauungsplan ist in zahlreichen Punkten ausgesprochen zu begrüßen und die ausführlichen Herleitungen sehr plausibel. Besonders möchten wir unsere Erleichterung zum Ausdruck bringen darüber, dass der Erhalt der großen, alten und wichtigen Bäume im Gebiet In den Kämpen und Wildbahn hohe Priorität erhält. Folgender Anregungen möchten wir gerne geben:

1) Im Bereich der rückwärtigen Bebauung des westlichen Wahrkamps erscheint uns die ausgewiesene Ausnutzung der Grundstücksflächen für die Hinterbebauung mit den erarbeiteten Parametern immer noch recht hoch. 2 Vollgeschosse mit zwei Wohneinheiten und vor allem eine 60%ige Versiegelung der Grundstücksfläche entspricht dem Gebietscharakter nicht. Eine Entwicklung ähnlich der in der Lange Stiege ist hiermit nicht ausgeschlossen.

3) Flachdächer sind im Überplanungsgebiet bisher nicht vorhanden und würden das homogene Bild definitiv zerstören. Darüber hinaus sind sie eine Einladung für die zusätzliche Staffelbebauung, die doch ganz sicher nicht gewünscht ist. Siehe Lange Stiege!

4) Für den Teilbereich II des Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg sind die Festlegungen aus dem Ratsbeschluss mit einem generellen Ausschluss einer Bebauung außerhalb der rückwärtigen Bauflucht in Richtung Wildbahn unverändert umzusetzen.

Wir danken Ihnen sehr und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Datenschutz

[REDACTED]
Ich habe die <https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/>

target="_blank">Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 19. März 2022 19:48
An: [REDACTED]
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ [REDACTED]
Ort [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datenschutz Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Anmerkung:

Ein Formular ohne Inhalt ist ebenso wie ein normales Schreiben ohne Inhalt nicht abwägungsfähig. Abzuwägen sind vom Plangeber die eingegangenen Stellungnahmen. Eine Stellungnahme setzt notwendig einen sachlichen Mindestinhalt voraus, den der Stellungnehmende der Gemeinde mitteilen will. Daran fehlt es, wenn ein Online-Formular nicht ausgefüllt worden ist. Der Grund dafür ist ohne Belang, so dass die Stadt auch nicht gehalten ist, der Sache weiter nachzugehen und die betreffende Person im Nachgang zu befragen, was sie möglicherweise habe vortragen wollen.

Im Sinne der Transparenz wurde dieses nicht ausgefüllte Online-Formular mit der Reaktion der Stadtverwaltung aber dennoch aufgeführt.

Antwort auf ST 1.8

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 21. März 2022 08:06
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

Guten Morgen [REDACTED]

Sie haben auch dieses Mal das Textfeld beim Online-Formular nicht ausgefüllt. Beim Abschicken hätte dies bereits auffallen müssen. So können wir Ihre Anregung nicht berücksichtigen.

Ansonsten können Sie mir auch auf diese Mail antworten und Ihre Anregungen, Bedenken, Hinweise bezüglich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 157 Teilbereich I mitteilen.



Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 19. März 2022 19:48
An: [REDACTED]
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ [REDACTED]
Ort [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Datenschutz Ich habe die [Datenschutzerklärung](https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/) zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 28. März 2022 10:19
An: [REDACTED]
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ [REDACTED]
Ort [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Telefon (für eventuelle Rückfragen) [REDACTED]

Stellungnahme Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I beschreibt unter:
Textlichen Festsetzungen

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.4 Solar und Photovoltaikanlagen

Reflexionsfreie Solaranlagen sind zulässig, wenn

- Sie Parallel auf dem Dach aufliegen auf dem sie aufgebaut sind und
- Die Solar-/Photovoltaikanlagenoberkante max. 0,20 über der Dachhaut liegt

Wir planen ggf. zukünftig eine Photovoltaikanlage auf dem relativ großen Flachdach der angrenzenden Einliegerwohnung [REDACTED] zu installieren. Bei der Montage einer Photovoltaikanlage auf einem Flachdach werden die Solarmodule bekanntlich auf einem schrägen Gestell montiert. Je nach optimaler Ausrichtung zur Sonne stehen die Module an der höchsten Stelle auch über 20 cm über der Dachhaut.

Im Hinblick auf die Energiewende und immer größeren Nutzung von erneuerbaren Energien, wäre es mehr als sinnvoll die Nutzung von Flachdächern im Bestand hierfür nicht auszuschließen. Daher bitten wir um Ergänzung oder Änderung des Punktes 2.4 die den Umgang mit Solar-/Photovoltaikanlagen auf bestehenden Flachdächern beschreibt.

Vielen Dank!

Mit freundlichem Gruß
[REDACTED]

Datenschutz Ich habe die [Datenschutzerklärung](https://www.coesfeld.de/weitere-informationen/datenschutz/) zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 30. März 2022 13:30
An: [REDACTED]
Betreff: Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg

Sehr geehrte [REDACTED]
Sehr geehrte [REDACTED]

wir schließen uns den nachfolgenden Ausführungen des [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] allen Punkten an. Wir betonen ebenfalls ausdrücklich die für uns wichtigen Punkte 3+4.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

[REDACTED]

**Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg
Anregung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen den Bebauungsplan ausdrücklich unter Berücksichtigung folgender Anregungen:

1) Die Dichte im Bereich der rückwärtigen Bebauung des westlichen Wahrkamps. Die hier ausgewiesene Ausnutzung der Grundstücksflächen für die Hinterbebauung ist mit den Parametern der Festsetzung von

- II Vollgeschossen zu hoch,
- 2 Wohneinheiten zu hoch
- GRZ von 0,4 zu hoch
- GFZ von 0,8 zu hoch

Diese starke Ausnutzung konterkariert die Ziele des Erhalts des Gebietscharakters und lässt eine Verdichtung ähnlich der Lange Stiege erwarten. Die Grundstücksfläche kann hier bis zu 60% versiegelt werden und dies steht auch im Widerspruch zu den Zielen der Wasserschutzverordnung für die hier vorliegende Schutzzone III.

2) Die Festsetzung der Traufhöhen auf 6,30 m erscheint vor dem Hintergrund einer villenähnlichen Gebietsfestsetzung knapp bemessen und könnte um 0,2 m angehoben werden, um auch im Erdgeschoß großzügige lichte Raumhöhen von 2,70-2,80m zu ermöglichen.

3) Die bei der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung auch Flachdächer für dieses Gebiet zuzulassen, ist absolut auszuschließen. Das Gebiet zeichnet sich durch eine homogene Bauweise mit geneigten Dächern aus. Eine Öffnung hin zu Flachdächern würde auch Staffelgeschosse auf dem II Vollgeschoß erlauben. Die Initiative der Anwohner hat

das ausdrückliche Ziel ein Bebauungsentwicklungen wie an der Lange Stiege mit II geschossigen Baukörpern plus Staffelgeschoss für den Teilbereich I + II zu verhindern.

4) Für den Teilbereich II des Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg sind die Festlegungen aus dem Ratsbeschluss mit einem generellen Ausschluss einer Bebauung außerhalb der rückwärtigen Bauflucht in Richtung Wildbahn unverändert umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 3. April 2022 16:39
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich - Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg

Guten Tag [REDACTED]
wir sind derselben Meinung wir der [REDACTED]

Wir schließen uns den nachfolgenden Ausführungen des [REDACTED] in allen Punkten an. Wir betonen ebenfalls ausdrücklich die für uns wichtigen Punkte 3+4.

(Wir)
[REDACTED]

Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen den Bebauungsplan ausdrücklich unter Berücksichtigung folgender Anregungen:

- 1) Die Dichte im Bereich der rückwärtigen Bebauung des westlichen Wahrkamps. Die hier ausgewiesene Ausnutzung der Grundstücksflächen für die Hinterbebauung ist mit den Parametern der Festsetzung von*
 - II Vollgeschossen zu hoch,*
 - 2 Wohneinheiten zu hoch*
 - GRZ von 0,4 zu hoch*
 - GFZ von 0,8 zu hoch**Diese starke Ausnutzung konterkariert die Ziele des Erhalts des Gebietscharakters und lässt eine Verdichtung ähnlich der Lange Stiege erwarten. Die Grundstücksfläche kann hier bis zu 60% versiegelt werden und dies steht auch im Widerspruch zu den Zielen der Wasserschutzverordnung für die hier vorliegende Schutzzone III.*
- 2) Die Festsetzung der Traufhöhen auf 6,30 m erscheint vor dem Hintergrund einer villenähnlichen Gebietsfestsetzung knapp bemessen und könnte um 0,2 m angehoben werden, um auch im Erdgeschoß großzügige lichte Raumhöhen von 2,70-2,80m zu ermöglichen.*
- 3) Die bei der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung auch Flachdächer für dieses Gebiet zuzulassen, ist absolut auszuschließen. Das Gebiet zeichnet sich durch eine homogene Bauweise mit geneigten Dächern aus. Eine Öffnung hin zu Flachdächern würde auch Staffelgeschosse auf dem II Vollgeschosß erlauben. Die Initiative der Anwohner hat das ausdrückliche Ziel ein Bauentwicklung wie an der Lange Stiege mit II geschossigen Baukörpern plus Staffelgeschoss für den Teilbereich I + II zu verhindern.*
- 4) Für den Teilbereich II des Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg sind die Festlegungen aus dem Ratsbeschluss mit einem generellen Ausschluss einer Bebauung außerhalb der rückwärtigen Baufucht in Richtung Wildbahn unverändert umzusetzen.*

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



STADT COESFELD
FACHBEREICH 60
PLANUNG, BAUORDNUNG, VERKEHR
MARKT 8, 48653 COESFELD



Bezug: Informationsveranstaltung am 1.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren des Fachbereich 60,

in der vorgenannten Informationsbesprechung wurde den betroffenen Anliegern und interessierten Bürgern vom Fachbereich 60 die Details des geplanten Bebauungsplans vorgestellt.

Die Ausführungen entsprachen im Wesentlichen auch meinen Wünschen und Vorstellungen.

Zur allgemeinen Kenntnis möchte ich bemerken, dass ich seit [REDACTED] Jahren im hinteren Grundstücksbereich [REDACTED] wohne. Das hintere Wohnhaus ist von der Straße Wahrkamp jetzt und nach einer möglichen Teilaufstockung nicht sichtbar und verändert den Charakter des Gebietes nicht.

Der geplante Bebauungsplan (auf besonderen Wunsch von [REDACTED]) halte ich nicht für erforderlich, wenn die erarbeiteten Vorschläge des Bebauungsplans des Fachbereiches 60 dem Bauausschuss als Richtlinie dienen, sollte das als Regulierung ausreichen, um den Gebietscharakter zu





erhalten. Genau solch eine Vorgehensweise wird, wie ich am 26.03.2022 der Allgemeinen Zeitung entnehmen konnte, im Bereich Wahrkamp, Stadtwaldalle, Bergallee und am Morgesch durchgeführt.

Sinnvolle Veränderungen haben in dem gepl. Bebauungsbereich, von Baurat zu Baurat über Jahrzehnte, immer stattgefunden. Ein Blick in die ferne Zukunft ist mir und auch anderen nicht möglich.

Ein Bebauungsplan schränkt eventuelle sinnvolle Änderungen nur ein. Besonders wenn z.B. Hecken und diverse andere Details festgeschrieben werden. Das nützt keinem und führt nur zu Regulierungswut.

Eine große Veränderung des Areals strebt nach meiner Kenntnis keiner der jetzigen Anlieger an.

Ich hoffe meine Anregungen und Wünsche finden Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



STADT COESFELD
FACHBEREICH 60
PLANUNG, BAUORDNUNG, VERKEHR
MARKT 8, 48653 COESFELD



Sehr geehrte

Sehr geehrter

Bebauungsplanentwurf Nr.157 Teilbereich I „Wahrkamp/ Hexenweg“

Vielen Dank für die gut geplante und mit viel Fingerspitzengefühl durchgeführte Info-Veranstaltung. Die Veranstaltung hat in guter und kompakter Form die wichtigen Fakten des Entwurfes wiedergegeben. Vielen Dank dafür.

Als Anwohnerin der Westseite des Wahrkamps kann ich es nach wie vor nicht ganz nachvollziehen warum 7 Häuser/Grundstücke der Westseite des Wahrkamps in den Bebauungsplangedanken der Anwohner des Bereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg mit einbezogen werden sollen. Insbesondere da Eckgrundstücke Wahrkamp/ Stadtwaldallee, die Stadtwaldallee und der Drachtersweg aus dem Bebauungsplangedanken wieder gestrichen wurden.

Wenn nun dieser kleine Teilbereich der Westseite des Wahrkamps unbedingt durch einen Bebauungsplan geregelt werden soll, erscheint mir der von Ihnen am 1.3.22 vorgestellte Plan für diesem Bereich im Wesentlichen als gut durchdachte Lösung.

Die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise auch im hinteren Bereich bei einem GRZ von 0,4 und einem GFZ von 0,8 ermöglicht eine gewisse Nachverdichtung die aber dadurch, dass es nur 2 WE pro Baukörper geben soll und eine offene Bauweise/ Einzelhäuser vorgesehen ist, nicht zu klobig und kompakt wird, wie wir es bereits am Drachtersweg oder in der Langenstiege vorfinden.



Auf zu eng Richtlinien sollte man aber besser verzichten, um sich dadurch die Möglichkeiten für die Zukunft nicht zu verbauen.

1. Die Traufhöhe mit ca. 6m erscheint mir etwas knapp bemessen. Insbesondere bei Veränderungen an bereits bestehenden Gebäuden. Bei ca. 6m besteht nicht genug Spielraum für gute Lösungen.
2. Außerdem sollten nicht so klaren Vorgaben der Dachneigung, der Dachform und der Dacheindeckung gemacht werden. Wir befinden uns zurzeit an einem Wendepunkt im Baubereich. Diese Aspekte kann man nur optimal berücksichtigen, wenn man den Baukörper flexibel den Bedürfnissen und Möglichkeiten anpassen kann. Das heißt dass die Wahl der Dachform, Dachneigung und Eindeckung nicht optischen Faktoren unterliegen sollten. Ein bisschen Individualität sollte dabei dem Gebietscharakter keinen Abbruch tun, wenn man genau hinschaut, sind bereits schon das ein oder andere Flachdach vorhanden und ganz zu schweigen von den vielen flach geneigten Dächern mit diversen Metalleindeckungen am Hexenweg.

Vor ca. 70 Jahren hat ein Baurat entschieden das Putzbauten entstehen sollten. Zwei Giebel der Straße zugewandt zwei nicht. So wollte er ein einheitliches Siedlungsbild erschaffen. Keine 20 Jahre später waren bereits zahlreiche Häuser entstanden, die nicht ansatzweise dem Chema entsprachen. Dies hat aber dem Charme der Straße keinen Abbruch getan. Veränderungen sind normal und müssen sein. Wir müssen uns der Zeit anpassen, um den Fortschritt nicht im Wege zu stehen. Wir wissen, das Entwicklungen und damit einhergehende Veränderungen immer schneller gehen. Lassen Sie uns die Möglichkeit, uns den Veränderungen anzupassen. Reglementieren sie nicht zu viel. Wir sollen weiterhin wirtschaftlich und ökologisch optimal bauen und umbauen können.

Mit freundlichen Grüßen,

████████████████████



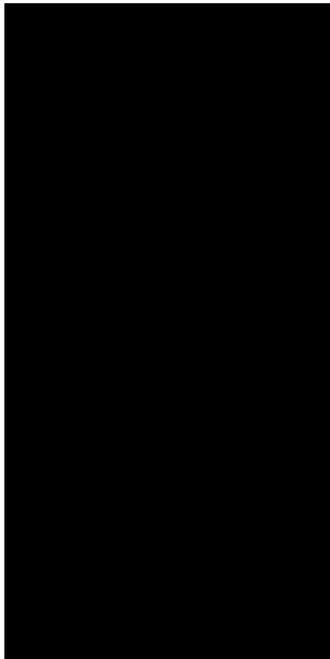


Stadt Coesfeld



Markt 8

48653 Coesfeld




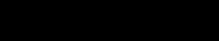
Per E-Mail








Datum
04.04.2022



  Stadt Coesfeld

**Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp-
Hexenweg“ – Stellungnahme im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte 
sehr geehrte 

in oben genannter Angelegenheit vertreten wir    
  beide wohnhaft . Eine entsprechende Vollmacht ist
dem Schreiben beigelegt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen wir zu dem o.g. Entwurf des Bebauungsplans
wie folgt Stellung:



I. Ausgangslage

Unsere Mandanten sind Eigentümer des [REDACTED] [REDACTED] welches im Bereich des o.g. Bebauungsplans liegt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 650 qm, das Wohnhaus 100 qm. Im Westen grenzt an das Grundstück unserer Mandantschaft das Grundstück mit der Flurnummer [REDACTED] welches momentan der Mutter unserer Mandantin gehört. Dieses Grundstück ist aktuell nicht bebaut. Südlich werden die Grundstücke durch eine im Eigentum [REDACTED] stehende Parzelle [REDACTED] begrenzt, welche mit Bäumen bepflanzt ist,

II. Stellungnahme

Der projektierte Bebauungsplan würde gegen höherrangiges Recht verstoßen, da die Belange der privaten Eigentümer nicht hinreichend gem. § 1 Abs. 7 BauGB beachtet wurden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans hat die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander untereinander gerecht abzuwägen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit des Eigentums ist ein wichtiger Belang privater Interessen, welcher bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu beachten ist.

Im Einzelnen ist zu den beabsichtigten Festsetzungen des Entwurfs zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 157 Folgendes auszuführen:

1. Zur Art der baulichen Nutzung

Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR-Gebiet) vor.

Wir regen an, ein Allgemeines Wohngebiet, ggfls. eingeschränkt festzusetzen, da die mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes einhergehenden Nutzungsbeschränkungen u.E. sachlich nicht geboten sind. Insbesondere die damit einhergehende Begrenzung freiberuflicher Nutzungen trotz fehlendem Störpotenzials, aber auch sonstiger Nutzungen überzeugt mit Blick auf die Lage des Gebiets nicht in jeder Hinsicht.

2. Erschließung des Grundstücks [REDACTED] und Festsetzung bezüglich der Vorgartenfläche

a. Die geplante Erschließung des westlich vom Grundstück unserer Mandantschaft gelegenen Grundstücks mit der [REDACTED] über das Grundstück unserer Mandantschaft – [REDACTED] – verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Wir regen aus nachstehenden Gründen an, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erschließung des Grundstücks mit der [REDACTED] (i.F. „hinteres Grundstück“) von der Straße „In den Kämpen“ über die [REDACTED] erfolgt und nicht über das Grundstück unserer Mandantschaft, [REDACTED] (i.F. „vorderes Grundstück“).

aa. Die planerische Absicht, eine Grundstückszufahrt zu dem hinteren Grundstück nur vom Hexenweg aus und somit über das vordere Grundstück festzusetzen, widerspricht Punkt 4.9 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 (Seite 23). Bereits aufgrund dieser Widersprüchlichkeit ist sie nicht frei von Abwägungsfehlern.

bb. Sie ist darüber hinaus auch abwägungsfehlerhaft, weil die öffentlich-rechtliche Erschließung über das Privatgrundstück unserer Mandanten abgesichert werden müsste, obwohl unter Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Erschließung unmittelbar über das angrenzende kommunale und für eine Bebauung ungeeignete Grundstück an die vorhandene öffentliche Erschließungsanlage „In den Kämpen“ erfolgen könnte.

Bereits die Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandanten wird den in der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Belangen nicht mehr gerecht. In diesem Bereich befinden sich nämlich Stellplätze unserer Mandantschaft. Käme es künftig zu einer Bebauung des hinteren Grundstücks, so müssten diese Stellplätze verlegt werden. Aufgrund der konkreten Grundstücksbeschaffenheit wäre dies – wenn überhaupt – nur mit erheblichem und letztlich unverhältnismäßigem Aufwand für unsere Mandantschaft möglich.

So sieht der Bebauungsplan im Weiteren die Festsetzung einer Vorgartenfläche im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten vor, in welcher lediglich ein Stellplatz zulässig sein soll (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157, Punkt 4.11.5, S. 27). Eigentümer sind jedoch dazu verpflichtet, die notwendigen Stellplätze vorzuhalten, wobei sich die Notwendigkeit nach Art und Anzahl der vorhandenen und nach der Benutzung der Anlage zu erwartenden Kraftfahrzeuge

richtet. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung ist insoweit davon auszugehen, dass Paare und Familien, insbesondere mit zwei berufstätigen Erwachsenen, über mehrere Kraftfahrzeuge verfügen, sodass mindestens zwei Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Auch unsere Mandantschaft verfügt über mehrere Kraftfahrzeuge und wäre daher im Falle der Bebauung des hinteren Grundstücks dazu gezwungen, an anderer Stelle als bisher entsprechende Stellplätze zu schaffen, was durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, wie soeben geschildert, nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich wäre und letztlich zu einer Versiegelung ihrer südlichen Gartenfläche nötigen würde. Dies wäre aufgrund der ohnehin im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken nur geringen Größe des Grundstücks unserer Mandanten unzumutbar und damit abwägungsfehlerhaft. So ist das Grundstück unserer Mandantschaft mit 650 qm wesentlich kleiner als die es umgebenden Grundstücke, die größtenteils über 900 qm, teilweise sogar über 1.000 qm groß sind. Die Verlegung von Stellplätzen in einen anderen Bereich des Grundstücks ist für unsere Mandantschaft daher nicht so ohne Weiteres möglich und mit einem empfindlicheren Eingriff verbunden.

Dies gilt erst recht, wenn man sich im weiteren vergegenwärtigt, dass eine anderweitige Erschließung über das kommunale Grundstück zur Straße „In den Kämpen“ hin unproblematisch möglich ist. Das Grundstück eignet sich aufgrund seines Zuschnitts bereits nicht für eine Bebauung. Die vorhandenen Bäume stehen mit einem Abstand zu einander, der ohne weiteres eine Zuwegung ermöglicht, ohne deren Bestand zu gefährden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war eine solche Zuwegung bislang auch so angedacht und besprochen worden. Es erschließt sich nicht, warum dies jetzt nicht mehr möglich sein soll. Insbesondere wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf diese Möglichkeit eingegangen und eine verkehrsmäßige Erschließung über die Straße „In den Kämpen“ für zulässig erklärt. So heißt es dort:

*„[...] Das Verkehrsgrün entlang der Straße In den Kämpen ist als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. [...] Für die **verkehrsmäßige Erschließung notwendige Grundstückszufahrten sind bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m zulässig.**“*

(Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157, Punkt 4.9, S. 23 – Hervorhebung durch den Bearbeiter)

Der Entwurf lässt insoweit eine überzeugende Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange vermissen. Die dargelegten Folgen und Auswirkungen der projektierten Erschließung für die Eigentümer des Flurstücks 864 werden nicht abwägungsfehlerfrei erfasst. Vielmehr erscheint

es so, als dass bei der Erstellung des Bebauungsplans die spezifische Situation des Grundstücks [REDACTED] und die damit verbundenen Interessen der Eigentümer schlicht ausgeblendet und sich gleichsam aufdrängende bessere Alternativen für eine Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücken in Teilen verkannt wurden. Die daraus resultierende Unwirksamkeit des Bebauungsplans gem. § 47 Abs. 1 VwGO lässt sich vermeiden, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die Erschließung des Grundstücks [REDACTED] über die Straße „In den Kämpfen“ und die Parzelle [REDACTED] erfolgt.

3. Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Die projektierte Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 begegnet ebenfalls – letztlich durchgreifenden – Zweifeln in formeller und materieller Hinsicht. Im Einzelnen:

a. Bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl handelt es sich um eine im Bebauungsplan zulässige Festsetzung betreffend das Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO. Derartige Festsetzungen müssen sich jedoch zeichnerisch oder textlich unmittelbar aus der Planurkunde ergeben. Dies ist bislang nicht der Fall. Die Planurkunde enthält eine derartige Festsetzung nicht. Sie findet sich lediglich in der Begründung unter Punkt 4.3.1 (S. 16). Dort wird angemerkt dass die Grundflächenzahl im vorliegend relevanten WR1a-n auf 0,3 festgesetzt werden soll.

b. Unabhängig davon ist eine derartige Festsetzung auch mit Blick auf die Beachtung des Abwägungsgebots problematisch.

So bewegt sich die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 an der unteren Grenze dessen, was festgesetzt werden muss, um ein Grundstück überhaupt noch sinnvoll bebauen zu können.

Diesem Umstand ist sich auch die Stadt bewusst, setzt sie doch in Punkt 3 (Entwurf zur Offenlage, S. 1) fest, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 590 qm im Bereich WR1a-n nicht unterschreiten dürfen. Dass dennoch diese unterste Grenze von 0,3 gewählt wird, ist unverhältnismäßig und verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB sowie das Gebot einer adäquaten Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche. Dies gilt erst Recht mit Blick auf die spezifische Grundstückssituation unserer Mandantschaft. Es wurde ersichtlich verkannt, dass eine derartige Begrenzung der Bebauung einen wesentlich härteren Eingriff darstellt als für

jemanden, der 30% von 900 qm bebauen darf. Die auf Seite 16 der Begründung zum Bebauungsplan getroffene Feststellung,

„[d]ie festgesetzte GRZ lässt noch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu. Aufgrund der überwiegend großen Grundstücke im Plangebiet sind weiterhin große Häuser zulässig.“

ist zu pauschal und wägt die Auswirkungen für betroffene kleinere Grundstücke nicht ab. Diese Problematik verschärft sich insbesondere mit Blick auf die ggf. notwendige Schaffung von Stellplatzflächen auf dem Grundstück, s.o.

Eine solche Festsetzung widerspricht auch den Interessen des Gesetzgebers, wie sie im Baulandmobilisierungsgesetz und der entsprechenden Begründung zum *„Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)“* zum Ausdruck kommen.

Ziel dieses Gesetzes ist es unter anderem, die Mobilisierung von Bauland zu erleichtern, wovon die Bevölkerung insgesamt profitieren soll,

vgl. Begründung Drucksache 19/24838 – A, VI., 1. und 6. (S. 21, 23) sowie die Ausführungen unter A., II., 3. (a.a.O., S.19), abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/248/1924838.pdf> (Tag des letzten Abrufs: 21. März 2022).

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält unter anderem Erleichterungen für den Wohnungsbau dergestalt, dass einfacher Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden können. Es wurde aber auch das Baugebot insofern erweitert, als dass Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter zu erschließen sind, indem man den Eigentümern eine Wohnbebauung vorschreiben kann.

Diesen Zielsetzungen läuft die Stadt in ihrem Bebauungsplanentwurf erkennbar zuwider, wenn sie festsetzt, dass nur 30% der Grundfläche bebaut werden darf.

Schließlich ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 zur Erreichung des Ziels, eine zu enge Bebauung zu vermeiden, auch nicht erforderlich. Ausreichend dafür sind bereits die geschossbezogenen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Bauweise sowie Mindestgröße der Baugrundstücke.

Wir regen deshalb an, die Grundflächenzahl für den Bereich WR1a-n generell auf z.B. 0,4 anzuheben oder nur für das [REDACTED] eine Grundflächenzahl von 0,4 aufgrund der besonderen Grundstückssituation festzusetzen. Eine solche Ausnahme- oder Zusatzregelung ist einem Bebauungsplan nicht fremd und auch vorliegend an anderen Stellen bereits geschehen.

3. Festsetzung von Satteldächern

Die geplante Festsetzung, dass nur Satteldächer zulässig sein sollen, ist zur Sicherung des Ziels – lockere Bebauung zu gewährleisten – nicht erforderlich und greift unverhältnismäßig in die Baufreiheit aus Art. 14 GG ein. Sie sollte daher zugunsten der Zulässigkeit auch von Flach- und Satteldächern geändert werden, zumal gestalterische Aspekte keineswegs eine derartige Festsetzung gebieten. Im Einzelnen:

a. Der Bebauungsplan sieht vor, dass in dem in Rede stehenden Baugebiet nur Satteldächer zulässig sein sollen (Entwurf zur Offenlage: B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, Punkt 2, S. 4; Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157, Punkt 4.12.2, S. 29). Begründet wird dies unter anderem damit, dass dies die prägende Dachform im WR1a-n und WR2a-e sei (a.a.O.).

In diesem Zusammenhang wird jedoch übersehen, dass sich in der unmittelbaren Umgebung des WR1a-n gleich mehrere Häuser mit Flachdach befinden (so beispielsweise Hexenweg 4 und 8). Was die prägende Dachform ist bzw. ob es eine solch eindeutige Prägung überhaupt gibt, beurteilt sich aus der Perspektive eines objektiven Betrachters. Dabei macht dessen Blick nicht an den Grenzen eines Bebauungsplans halt, da er diese nicht kennt, sondern ist gebietsübergreifend. Er nimmt wahr, was tatsächlich vor Ort vorhanden ist. Ein objektiver Betrachter, der sich im Hexenweg aufhält, wird unweigerlich auch die vorhandenen Flach- und Satteldächer wahrnehmen. Sein Eindruck des „Gebiets“ wird also auch diese Dachformen miteinbeziehen. Mit anderen Worten sind bereits jetzt Flach- und Satteldächer vorhanden, welche das Umgebungsabbild mitbestimmen. Ein die Interessen der Eigentümer an der Ausübung ihrer Baufreiheit aus Art. 14 GG überwiegendes öffentliches Interesse an der Dachform „Satteldach“ liegt daher aufgrund gestalterischer Aspekte nicht vor.

b. Die Zulassung anderer Dachformen gefährdet auch nicht das Ziel einer lockeren Bebauung oder führt zu einer unangemessenen Bauverdichtung.

Dieses Schutzziel wird vielmehr durch die bereits auf Seite 8, Punkt c dieses Schriftsatzes genannten Festsetzungen erreicht. Diese Festsetzungen sind geeignet, das Ziel einer lockeren Bebauung zu sichern. Die Festschreibung eines Satteldachs ist dafür hingegen weder geboten noch erforderlich und greift daher unverhältnismäßig stark in die grundrechtlich geschützte Baufreiheit ein.

Wir regen daher an, den Bebauungsplan entsprechend dahingehend zu ändern, dass neben Satteldächern auch Flach- und Staffeldächer als zulässige Dachformen bzw. -neigungen festgesetzt werden.

4. Zulässigkeit der Versiegelung von Freiflächen

Die Festsetzung,

„[a]lle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch notwendige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder Grünfläche [...] angelegt werden. [...]“

(Entwurf zur Offenlage, B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, Punkt 5, S. 5)

ist aufgrund Unbestimmtheit unwirksam.

Im Übrigen ist diese Regelung zu pauschal und beachtet nicht hinreichend die Privatinteressen der Eigentümer i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB. Im Einzelnen:

Die Begründung beschränkt sich darauf, die Festsetzung des Entwurfs zur Offenlage zu wiederholen und führt lediglich aus, dass „mehr oder weniger strukturreiche Privatgärten“ vorhanden seien und dass der Nutzungsberechtigte die Gestaltung und Nutzung im Rahmen des Üblichen im Wesentlichen selbst bestimmen könne sowie das Pflanzen einen wichtigen Beitrag für ein gutes Stadtklima leisteten (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157, Punkt 4.11.8., S. 28).

Letzteres soll vorliegend auch gar nicht in Abrede gestellt werden.

Jedoch beachtet diese Festsetzung nicht ausreichend die Auswirkung auf Grundstücke von Eigentümern, die ihren Garten noch nicht „strukturreich“ ausgestaltet haben oder die ein Grundstück erst noch bebauen wollen. So wird nicht das schützenswerte Eigentümerinteresse abgewogen, auf dem Grundstück beispielsweise eine Terrasse, Teich- oder Saunalandschaft

anzulegen oder im Falle von Familien mit Kindern, Spielgrüfte aufzustellen oder Sandkästen zu bauen. Im Übrigen lässt diese Festsetzung Raum für Fragen. Beispielsweise ist nicht ersichtlich, was für mobile Anlagen gelten soll oder für den Fall, dass beispielsweise keine gepflasterte Terrasse, sondern eine mit Holzdielen oder -fliesen errichtet werden soll.

Die Vorschrift sollte im Sinne der Schaffung von Rechtsklarheit und -sicherheit konkretisiert werden und dabei die schützenswerten Eigentümerinteressen abwägen.

5. Vermietung zu Beherbergungszwecken

Der Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Entwurf zur Offenlage, A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.1, S. 1; Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157, Punkt 4.2.1., S. 15) ist – unbeschadet der Tatsache, dass ohnehin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollte (s.o. II.1) - in dieser Form zu pauschal und wägt die Interessen der Eigentümer nicht ordnungsgemäß ab, sodass dieser Ausschluss nicht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gerechtfertigt ist.

So bedarf ein Ausschluss von grundsätzlich zulässigen Vorhaben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO stets der städtebaulichen Rechtfertigung und Begründung,

Rixner/Biedermann/Charlier in: Rixner/Biedermann/Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Aufl. 2018, § 1 BauNVO Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete, Rn. 24.

Gerechtfertigt kann ein solcher Ausschluss nur sein, wenn das angestrebte Ziel nicht außer Verhältnis zu den damit verbundenen Nachteilen steht. Insbesondere ist das mildeste verfügbare Mittel zu wählen.

Gegen das auf Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegte Ziel bestehen keine grundsätzlich keine Einwände. Es sind jedoch mildere Mittel als der generelle Ausschluss kleiner Betriebe des Beherbergungswesens denkbar.

So könnte beispielsweise eine Begrenzung auf eine bestimmte Anzahl zu vermietender Zimmer oder Buchungen bzw. Übernachtungen pro Jahr erfolgen oder die Vermietung unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt werden. Dadurch würde das Ziel, insbesondere störenden

Ziel- und Quellverkehr zu vermeiden und den Charakter des Gebiets als reines Wohngebiet zu erhalten, gleichermaßen erreicht werden, der Eingriff für die Eigentümer wäre jedoch weniger stark. Zum Verkehr ist zudem auszuführen, dass ein gewisser „Publikumsverkehr“ in dem Gebiet ohnehin geduldet wird, da die Ausübung freier Berufe zulässig ist und vorliegend auch stattfindet. Es macht Immissions- und verkehrstechnisch keinen Unterschied, ob eine Person mit einem Auto an- und abfährt, welche die Dienste eines Architekten in Anspruch nimmt oder um in einem Zimmer zu übernachten. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass es bei Streichung eines generellen Ausschlusses in dem fraglichen Gebiet dazu kommt, dass künftig massenweise Zimmer ver- und angemietet werden. Auf der anderen Seite würde das Nutzungsrecht der Eigentümer gewahrt.

Die angesprochene Festsetzung sollte deshalb – unbeschadet unserer Anregung ohnehin ein WA-Gebiet auszuweisen - dahingehend geändert werden, dass die Vermietung einzelner Zimmer, beispielsweise über Airbnb, zukünftig möglich bleibt. Bei der gebotenen sachgerechten Abwägung besteht kein überwiegendes öffentliches Interesse daran, eine Beherbergung grundsätzlich und umfassend auszuschließen. Die gelegentliche Vermietung eines Zimmers ist sehr nah dran an dem Charakter eines Wohngebietes, denn das Zimmer wird von den Gästen genau zu diesem Zweck – Aufenthalt und Schlaf – genutzt.

Um zu vermeiden, das zB. ganze Häuser dauerhaft und ständig gegen Entgelt im Sinne eines Beherbergungsbetriebes vermietet werden und sich dadurch der Gebietscharakter verändert oder es zu einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr kommt, schlagen wir die Aufnahme einer entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan vor, beispielsweise auf eine bestimmte Anzahl von Buchungen oder gebuchten Nächten pro Jahr. Möglich wäre auch die Festschreibung eines Genehmigungsvorbehalts. Dies stellt im Vergleich zum grundsätzlichen Ausschluss das mildere Mittel dar.

III. Zusammenfassung

Zusammenfassend regen wir also an,

- ein WA-Gebiet festzusetzen,
- den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erschließung des Grundstücks mit der [REDACTED] von der Straße „In den Kämpen“ über die Parzelle [REDACTED]

erschlossen werden kann und nicht über das Grundstück unserer Mandantschaft

- die Grundflächenzahl für den Bereich WR1a-n generell auf z.B. 0,4 anzuheben bzw. nur für das eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen;
- Flach- und Satteldächer zuzulassen;
- die Vorschrift über die Versiegelung sonstiger Freiflächen zu konkretisieren und dabei die schützenswerten Eigentümerinteressen angemessen abzuwägen und vorsorglich
- die Beherbergung von Gästen gegen Entgelt über Anbieter wie Airbnb in bestimmten Grenzen zuzulassen bzw. unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Bisherige Einwendungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung bleiben erhalten.

IV.

Wir freuen uns, mit Ihnen in einen Austausch zu treten, wie die planungsrechtliche Situation zur beiderseitigen Zufriedenheit gelöst werden kann. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

In seiner Abwesenheit unterschrieben durch Rechtsanwalt

Gorschlüter, Sophia

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 4. April 2022 14:55
An: [REDACTED]
Betreff: Anregung zur Offenlegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 157

Vorname [REDACTED]
Name [REDACTED]
Straße [REDACTED]
Hausnummer [REDACTED]
PLZ [REDACTED]
Ort [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Telefon (für eventuelle Rückfragen) [REDACTED]

Stellungnahme Sind gegen eine Doppelschossige Hinterbebauung der Grundstücke

Datenschutz Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich stimme zu, dass meine Angaben und Daten zur Beantwortung meiner Anfrage elektronisch erhoben und gespeichert werden.



Stadt Coesfeld
aktuelles Bauleitplanverfahren 157 Teilbereich I
Stellungnahme

2. April 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier meine Stellungnahme als Anlieger zum Bebauungsplan 157.

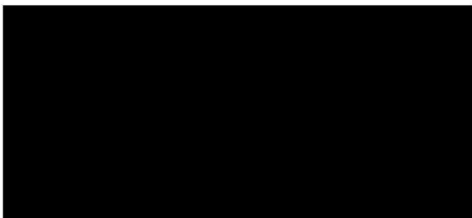
1. Die Festlegung aus dem Ratsbeschluß für den Teilbereich II des Wohnquartiers Wahrkamp / Hexenweg, mit einem generellen Ausschluß einer Bebauung außerhalb der rückwärtigen Bauflucht in Richtung zur Wilbahn, soll unbedingt umgesetzt werden.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung des westlichen Wahrkamps im rückwärtigen Bereich, gemeint die Grundstücksflächen für eine evtl. Hinterbebauung, wären dem bestehenden Gebietscharakters entsprechend viel zu massiv.

Eine eingeschossige Bebauung mit ausbaubaren Giebeldächern würden sich architektonisch und städtebaulich ansprechend einfügen lassen.

Die Flächennutzung sollte unter Berücksichtigung der Wasserschutzverordnung Schutzzone III erfolgen.

Flachdächer und eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sind dem Gebiet nicht angemessen.

Mit freundlichen Grüßen



ST 1.17

Coesfeld, den 07.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Vorstellung des Bebauungsplan Nr. 157 Wahrkamp/
Hexenweg vom 01.03.2022

Sie haben die Worte und die Art und Weise der Besprechung nach meiner
Meinung sehr gut gewählt.

Zugegeben war und bin ich kein Befürworter eines Bebauungsplans. Auch kann
ich noch immer nicht so recht nachvollziehen, weshalb sieben Grundstücke der
westlichen Seite des Wahrkamps aus dem Block 3 dem Block 2 zugesprochen
bzw. von Block 1 und 2 für ihre Ziele missbraucht werden. Es erschließt sich für
mich nicht.

Laut der letzten Abfrage waren aus Block 3 (Drachters Weg, Stadtwaldallee,
Wahrkamp) waren lediglich 3 von 21 Grundstücke/Haushalte für einen
Bebauungsplan.

Somit wäre der Antrag der Initiatoren des Bauantrages schlichtweg
gescheitert, wenn man den Block 3 nicht strategisch geteilt hätte.

So verbleiben nach der Spaltung vom obigen Ergebnis lediglich 2 Gegenstimmen
übrig und schon kann ein Bebauungsplan kommen. Eine merkwürdige Form der
Demokratie der Stadt Coesfeld. Dieses nur einmal zur Kenntnis. Ein Schelm wer
Böses dabei denkt.

Dennoch hat Ihr ausgearbeiteter Plan mich doch weitestgehend überzeugt, da er
eigentlich alle Anwohner mit ihren speziellen Anliegen, bauliche Gegebenheiten
und Bestandsschutz berücksichtigt.

Aufgrund dessen hatte ich mich dazu entschlossen, nichts weiter dazu zu sagen.

Da aber die Initiatoren eines Bebauungsplans für dieses Gebiet erneut versuchen die Bewohner zu beeinflussen, gegen einzelne Passagen des derzeitigen Bebauungsplanentwurfs vorzugehen, wird man mehr oder weniger dazu genötigt, seine Position zu vertreten.

Bei Ihrer Onlineveranstaltung waren acht Haushalte dabei. Davon die Mehrheit, die einem Bebauungsplan skeptisch gegenüber steht. Somit ist es nicht verwunderlich, dass seitens der Initiatoren/Baubauungsplan Block 1/2 ein vorgefertigtes Schreiben/Stellungnahme den Anwohnern zur Verfügung gestellt wurde, welches sie gegebenenfalls mit Copy and paste oder einer ähnlichen Formulierung ins Online-Formular (Stellungnahme) der Stadt Coesfeld einfügen können.

Explizit wurde nochmals auf die Beteiligung und die Wichtigkeit einzelner Punkte hingewiesen.

Dieses zeigt mir, dass die Mehrzahl der Haushalte damit zufrieden ist, dass der § 34 Bauverordnung für dieses Gebiet gelten soll und dem Bauamt in ihren Entscheidungen vertrauen. Ansonsten würde es eines solchen Schreiben nicht bedürfen. Weitere Details des zukünftigen Bebauungsplans scheinen, aufgrund der geringen Beteiligung bei Ihrer Onlineveranstaltung, nicht von Interesse zu sein. Dem § 34 BauVO oder Ihren Bebauungsplan wird somit stillschweigend nach münsterländischer Art zugestimmt.

Nichts desto trotz möchte ich nachfolgend einige Anmerkungen zu Ihrem gut ausgearbeiteten Plan vornehmen.

1. Gebietscharakter

Bei einer Ansammlung von etwas größeren Häusern und normalen Einfamilienhäusern von einem villen-artigen Quarre zu sprechen, ist schon etwas hanebüchen.

Man kann dieses Gebiet aus der Sicht eines Mathematikers sehen. Danach sind 1 Apfel und 1 Apfel = zwei Äpfel.

Anders sieht es aus, wenn man die Äpfel isst und die Kerne säht. Heraus kommt ein gewachsenes Gebiet, welches ähnlich ist, aber nicht gleich stromlinienförmig sein muss.

Nehmen wir die östliche/westliche Seite vom Hexenweg. Gleicht dort ein Haus dem anderem? Bei weitem nicht.

Gleiches gilt für den Wahrkamp. Hier ist von drei geschossig, zwei geschossig bis Flachdach, vom Klinker bis zum Putzbau eine bunte Mischung vertreten, welches eigentlich schon einen Bebauungsplan verbietet.

Wenn die Erzählungen verschiedener älteren Menschen aus Coesfeld stimmen, standen hier nach dem zweiten Weltkrieg drei Häuser. Zum Glück haben die Besitzer sich nicht gegen einen Zuzug weiterer Bewohner negativ geäußert.

So wuchs es hier, mal mehr mal weniger, je nachdem, welcher Baurat gerade das Amt innehatte.

Die nächst größere Veränderung stand an, als das Gelände des alten Freibades dem Wohnungsbau weichen musste. Vorbei war die Zeit, an dem die Hausfrauen des Wahrkamps im Bademantel am Morgen zum Schwimmen gingen.

Straßenbauamt und nun das geplante Parkhaus. Die Zeiten ändern sich und so kann man nicht immer in der Vergangenheit leben und Neuerungen im Wege stehen. Oder wie [REDACTED] einen ähnlich gelagerten Bebauungsantrag in der Nachbarschaft als „sehr konservativ“ (Zeitungsartikel vom 26.03.22) bezeichnete.

Ein Gebiet ist stetig im Wandel. Entweder durch die Menschen oder Gebäude. Bisher hat das Bauamt der Stadt Coesfeld weitsichtig im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei Genehmigungen für diesen Bereich gehandelt. So wird das Bauamt im Sinne der Bürger auch zukünftig handeln; mit oder ohne Bebauungsplan.

2. Moderate Verdichtung in den Blöcken 1,2,3/Wahrkamp-Wildbahn

Jeder müsste eigentlich wissen, dass Wohnraum in Deutschland und somit auch in Coesfeld benötigt wird. Die Bevölkerung wird in Deutschland nicht abnehmen.

Eher das Gegenteil wird zukünftig aufgrund des Klimawandels und der geopolitischen Lage passieren. Und damit ist nicht der Krieg in der Ukraine gemeint.

Völkerwanderungen fanden im Laufe der Geschichte immer statt. Sie werden auch zukünftig aus verschiedensten Gründen Teil unserer Geschichte sein, aber wegen der stetig wachsenden Weltbevölkerung, werden es dabei immer mehr Menschen sein, als in der Vergangenheit.

Nun kann man einfach einen Wald abholzen, zu Bauland machen und somit das Stadtgebiet vergrößern. Aber warum, wenn genügend Flächen innerhalb der Stadt zur Verfügung stehen und alles zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen ist. In der Wildbahn gibt es bereits Grundstücke, welche sicherlich mit Rücksichtnahme auf das Wasserschutzgebiet bebaut werden könnten.

3. Bebaute Fläche/Dachneigung/Versiegelung

In meinen dienstlichen Vorträgen arbeite ich gerne mit Bildern und Beispielen, die spitz formuliert oder zum Nachdenken anregen sollen. So auch in diesem Fall.

a) Eine Familie kauft ein 1000qm Grundstück. Davon werden 200qm für das Haus mit Satteldach benötigt. Weitere 200qm für Terrasse und Garage mit Satteldach. Dazu kommen noch 600qm für einen regelmäßig geschnittenen Rasen (gepflegter Rasen=schlechte Öko-Bilanz).

Somit habe ich einen geringen GRZ-Wert, aber trotz des Rasens (Lehmboden, Austrocknung) eine hohe Versiegelung plus schlechte Ökobilanz.

b) Eine Familie kauft ein 600qm Grundstück. Davon werden 200qm für das Haus mit Flachdach oder leichter Dachneigung benötigt. Weitere 100 qm für Terrasse und Stellplatz. Dazu kommt eine kleine Rasenfläche. Auf den verbliebenen 280qm werden Bäume und Büsche gepflanzt. Dazu wird das Dach begrünt/bepflanzt (auch auf einem begrüntem Dach kann eine Photovoltaikanlage installiert werden).

Somit hat das Grundstück zwar einen höheren GRZ-Wert, aber auch eine wesentlich bessere Ökobilanz/geringere Versiegelung.

Damit sind die von Ihnen für den westlichen Bereich des Wahrkamps festgesetzten Parameter von:

zwei Vollgeschossen, zwei Wohneinheiten, GRZ-Wert von 0,4 und GFZ-Wert von 0,8 nicht zu hoch, sondern passend.

Dagegen sind die Werte (0,3 und 0,6) in den anderen Bereichen zu niedrig.

Dieses könnte bei eventuellen Neubauten berücksichtigt werden.

Die von einem Bürger geäußerte Befürchtung im Rahmen Ihre Vorstellung des Bebauungsplans, dass eine Bebauung wie an der Straße Lange Stiege entsteht, entspricht nicht den Tatsachen, da es sich im vorliegenden Fall um Einzelgebäude handelt.

Die bei der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung auch Flachdächer für dieses Gebiet zuzulassen, halte ich nicht nur wegen der zuvor genannten Beispiele für gerechtfertigt. Vielmehr gehören sie für mich mit zum Gebietscharakter. Mehrere Flachdachbauten gibt es bereits im Hexenweg, wie auch im Wahrkamp. Ob nun als Bungalow, Garage oder Anbau.

Dazu kommen noch die Dächer, die von ihrer Illusion und Charakter ausschauen wie Flachdächer.

Daher sollten bei einem eventuellem Bebauungsplan Flachdächer ihre Berücksichtigung finden, bevor in einem Bebauungsplan lediglich Satteldächer als Standard festlegt werden.

Diese Reglementierung wäre nicht zukunftsweisend.

Weiterhin gab es im Laufe Ihrer Vorstellung Bedenken von einem Beteiligten aus den Reihen der acht Beteiligten, dass die Werte westliche Seite Wahrkamp (zwei Vollgeschossen, zwei Wohneinheiten, GRZ-Wert von 0,4 und GFZ-Wert von 0,8) nicht der Wasserschutzverordnung entsprechen.

Hierzu ist festzustellen, dass die oben genannten Parameter und der eventuell daraus resultierenden Bebauung der Grundstücksfläche keinen Widerspruch zur Wasserschutzverordnung bildet. Dieses ist unter 6.4.2 Grundwasserschutz S.41 Abs. 2 des von Ihnen ausgearbeiteten Bebauungsplans zu entnehmen.

Abschluss

Sehr geehrte Damen und Herren vom Bauamt und Ratsmitglieder,
dies waren nun meine Ausführungen. Ob sie verständlich waren oder nicht,
müssen Sie für sich entscheiden.

Dem Zeitungartikel vom 26.03.22 Bebauungsplan
Morgeneesch/Stadtwaltallee/Wahrkamp ist zu entnehmen, dass Sie und das
Bauamt sich gegen eine Regulierung entschieden haben.

Den Inhalt könnten Sie 1zu1 auf dieses Nachbar-Quarre übertragen und somit
nicht die Meinung einer Minderheit übernehmen. Gleichzeitig würde es Ihre
Entscheidung gegen einen Bebauungsplan im Bereich Morgeneesch bestätigen.

Für Nachfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Hochachtungsvoll und mit freundlichen Grüßen



ST 1.18

Coesfeld, den 10. April 2022

Stadt Coesfeld
FB 60

Markt 8
48653 Coesfeld

**Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I "Wohnquartier Wahrkamp/ Hexenweg"
hier: Stellungnahme zu Bebauungsplan**

Sehr geehrte
sehr geehrte

der Entwurf des o. g. Bebauungsplans lässt für die Grundstücke westlich des Wahrkamps eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksanteile zu. Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine behutsame Nachverdichtung, die ohne Bebauungsaufstellung (mindestens so) ebenfalls zulässig wäre. Daher sollte und könnte die Bebaubarkeit nicht restriktiver festgesetzt werden, ohne faktisch bestehendes Baurecht zu beschneiden.

Wir gehen davon aus, dass eingehende Stellungnahmen (z. B. im Rahmen eines selektiv an Teile der Nachbarschaft – auch außerhalb des BPlangebiets – ausgegebenen Sammel-Antrags) mit dem Ziel, die rückwärtige Bebauung am westlichen Wahrkamp zu verhindern bzw. drastisch zu reduzieren, keinen Einfluss auf das weitere Verfahren nehmen.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen um angemessene Regelungsinhalte in diesem sicherlich nicht einfachen Bebauungsplanverfahren.

Freundliche Grüße,

**Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp**

An die
Nachbarn
Wahrkamp
48653 Coesfeld

Coesfeld, 09.04.2022

**Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp**

Liebe Nachbarn,

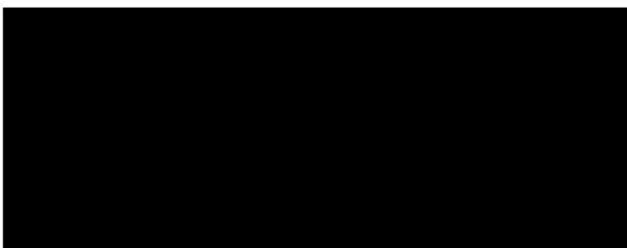
die Allgemeine Zeitung von heute schreibt, dass der Anwohner-Antrag auf einen Bebauungsplan für das Gebiet „Stadtwaldallee, Wahrkamp (Stadtwaldallee – Bergallee), Bergallee und Morgensch“ abgelehnt wurde. Es bleibt dort zum Leidwesen der Antragsteller also bei einer Einzelentscheidung mit all ihren Unwägbarkeiten.

In unserem Gebiet „Hexenweg, Wahrkamp, Drachters Weg“ haben die Anlieger bis Montag 11.04.2022 die letzte Chance ihre Meinung zur Bebauungsplanaufstellung schriftlich der Stadt vorzutragen. Das sollten wir alle in unserem eigenen Interesse tun!!

Hier geht es nicht nur um einen Bebauungsplan, es geht um ein Stück Kultur in unserer Stadt, um ein letztes Stück von „Gartenstadt“ in Coesfeld! Wollen wir diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bebauungsplan langfristig erhalten? Dann sollten wir sofort handeln! Dazu schlagen wir folgendes vor.

Als Anhang erhalten Sie einen Brief an die Stadt mit 2 Varianten. Wir bitten Sie sich Ihre Meinung zu bilden, den bevorzugten Punkt anzukreuzen, den Antrag mit Namen, Adresse und Datum auszufüllen und bis Montag (11.04.2022) bis 14:00 Uhr bei uns am [REDACTED] einzuwerfen. Um die fristgerechte Abgabe kümmern wir uns. Wenn Sie fragen dazu haben rufen Sie mich gerne jederzeit unter der Rufnummer [REDACTED] an.

Mit besten Grüßen



Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp

An die
Stadt Coesfeld
FB 60 [REDACTED]
Markt 8
48653 Coesfeld

Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Hier: Bauungsplan westlicher Wahrkamp

Guten Tag,

bei dem Wohngebiet, für den jetzt ein Bauungsplan aufgestellt werden soll, geht es um ein Stück Kulturgut in unserer Stadt, wie ein letztes Stück „Gartenstadt“. Wir wollen diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bauungsplan langfristig erhalten.

Durch die schriftliche Meinungsabfrage der Stadt Coesfeld ist es in der Nachbarschaft zu einigen Irritationen gekommen. Deshalb stellen wir ergänzend den folgenden Antrag:

- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern und nur einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung soll ausgeschlossen sein.
- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.

Vorname: _____

Nachname: _____

Anschrift: _____ Nr. _____

48653 Coesfeld

Datum _____ .04.2022

Unterschrift: _____

Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp

An die
Stadt Coesfeld
FB 60 [REDACTED]
Markt 8
48653 Coesfeld

Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Hier: Bauungsplan westlicher Wahrkamp

Guten Tag,

bei dem Wohngebiet, für den jetzt ein Bauungsplan aufgestellt werden soll, geht es um ein Stück Kulturgut in unserer Stadt, wie ein letztes Stück „Gartenstadt“. Wir wollen diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bauungsplan langfristig erhalten.

Durch die schriftliche Meinungsabfrage der Stadt Coesfeld ist es in der Nachbarschaft zu einigen Irritationen gekommen. Deshalb stellen wir ergänzend den folgenden Antrag:

- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern und nur einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung soll ausgeschlossen sein.
- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.

Vorname: [REDACTED]

Nachname: [REDACTED]

Anschrift: [REDACTED]

Datum

10.04.2022

Unterschrift: [REDACTED]

ST 1.20

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 11. April 2022 16:35
An: [REDACTED] a
Betreff: Bebauungsplanentwurf Nr.157

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

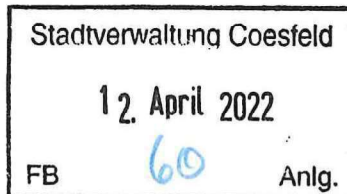
Sehr geehrte [REDACTED],

bezüglich Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg ist die Traufhöhe definitiv zu niedrig angesetzt. Diese sollte um bis zu 50 cm angehoben werden.
Ich bitte diese Eingabe zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]
[REDACTED]

ST 1.21

An die
Stadt Coesfeld
FB 60
Markt 8
48653 Coesfeld



Coesfeld, 29.03.2022

Einwände Bebauungsplanaufstellung Nr. 157 Gebiet Wahrkamp/Hexenweg Videokonferenz vom 01.03.2022

Sehr geehrter

als Initiator für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Karree Wahrkamp Hexenweg und als Anlieger des Wahrkamps möchte ich in der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes nachfolgende Einwände vorbringen.

1.) Für den derzeitigen Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. 157, Karree Wahrkamp / Hexenweg und Wahrkamp Westseite habe ich seinerzeit die Voten der Grundstückseigentümer eingeholt. In Abstimmung mit wurde für die Abfrage Aufstellung des B-Plans folgende Formulierung gewählt. „Danach wollen die Eigentümer auch hier den derzeitigen Gebietscharakter einer 1 - 2-Familienhausbebauung und eine geringe Nachverdichtung der Grundstücke gewahrt sehen und dies durch eine Bauleitplanung absichern“. Eine geringe Nachverdichtung sollte eine rückwärtige Bebauung dabei ausdrücklich ausschließen.

Insgesamt ergab sich für diesen Vorschlag eine Zustimmung von 83 %. Der Wahrkamp Westseite wurde zunächst auf dem Geltungsbereich herausgenommen. Auf erneuten Antrag der Anlieger mit einem gleichlautenden Votum, wurde die westliche Seite nun doch in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Zustimmung für die westliche Seite des Wahrkamps lag hier für sich betrachtet bei 75 %, also für den o. g. Antrag ohne rückwärtige Bebauung.

Der Fachbereich 60 hatte nun zunächst das Geviert Wahrkamp / Drachters Weg, also die Ostseite des Drachters Weg in das Bebauungsaufstellungsverfahren mit einbeziehen wollen und dazu eine Meinungsabfrage an die betroffenen Grundstückseigentümer gestellt, leider ohne den Unterzeichner als Initiator davon in Kenntnis zu setzen, so dass die Möglichkeit darauf zu reagieren nicht gegeben war. In dieser Meinungsabfrage wurden verschiedene Planungsvarianten als Text und zum Teil als Planvorlage abgefragt. Die textliche Fassung der verschiedenen Planvarianten ist nach diesseitiger Auffassung sehr kompliziert und für den Laien schwer zu überblicken gewesen. Offensichtlich dadurch war die Rückgabequote nicht besonders hoch.

[REDACTED]

Erschwerend kam hinzu, dass die ursprüngliche o. g. Variante des Antrags in dieser Form nicht zur Abstimmung stand, sondern nur in Einheit mit dem Drachters Weg. Durch eine andere Sachlage und andere Begehrlichkeiten am Drachters Weg ergab sich dadurch möglicherweise ein völlig anderes Meinungsbild in dem Geviert, die in dieser Konstellation aber nicht Antragsteller der Bauleitplanung waren. Schlussendlich hatte sich der Rat vom Geltungsbereich für die Variante d entschieden, also für den Wahrkamp Westseite, wie es vom Geltungsbereich her von den Anliegern auch so beantragt war.

In allen Planvarianten der Meinungsabfrage mit einer Plananlage war für den rückwärtigen Bereich eine Bebauung mit einer 1 WE vorgesehen. In der Sitzungsvorlage für den Rat der Stadt Coesfeld wurde nun über eine weitere Variante abgestimmt, in der als rückwärtige Gartenbebauung nun 2 WE anstatt 1 WE möglich sein sollen, und das bei gleicher First- und Traufenhöhe wie bei der straßenseitigen Bebauung. Wie immer diese Variante entstanden ist, sie war nicht Gegenstand der Meinungsabfrage des FB 60, nicht Gegenstand der Diskussion und nicht Gegenstand des Antrags der Anlieger am Wahrkamp.

An dieser vom Villencharakter geprägten Seite des Wahrkamps sollen nun die Grundstücke bis auf eine Größe von 450 m² teilbar sein, mit einer GRZ von 0,4 plus 50 % für Nebenflächen mit 2 WE bebaut werden können, was einer Versiegelung von 60 % der Fläche entspricht. Da wären die Einschränkungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB noch restriktiver. Diese Beschlussvorlage für die Westseite des Wahrkamps hat mit dem Erhalt des derzeitigen Gebietscharakters und einer geringen Nachverdichtung, wie er von den Anliegern gewünscht war, nichts mehr zu tun. Sie kehrt sie ins Gegenteil um.

Der Planungsausschuss / Rat möge deshalb die Meinungsabfrage der Eigentümer der Grundstücke am Drachters Weg und an der Stadtwaldallee nicht mehr berücksichtigen, soweit sie nicht mehr von der Bauleitplanung betroffen sind. Stattdessen soll der ursprünglichen Antragstellung nach einer Gebietscharakter erhaltenden 1 – 2 Familienhausbebauung, bei einer geringen Nachverdichtung der Grundstücke, gefolgt werden, wofür es nach wie vor eine schriftlich erteilte und unwidersprochene Zustimmung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke von 75 % gibt, die mit mehrheitlichem Ergebnis bereits zweifach eingeholt wurde. Die verbliebenen 25 % wollen nach diesseitigem Kenntnisstand allenfalls eine rückwärtige eingeschossige 1 WE-Bebauung ermöglicht haben, bzw. ihren derzeitigen Bestand gesichert haben wollen, aber sicher keine 2 WE mit 10,5 m Firsthöhe für eine Bebauung im Garten.

Soweit gegen das mehrheitliche Votum der Antragsteller dennoch eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der westlichen Seite des Wahrkamps möglich sein soll, soll dieses nur als maximal eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit 1 WE möglich sein.

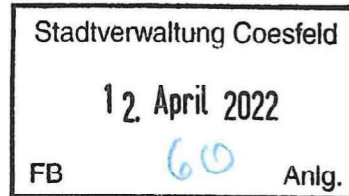
2.) Bei der Festsetzung der Traufenhöhen sollen die geografischen Gegebenheiten auf begründeten Antrag besser zu berücksichtigen sein und nicht ausschließlich nur nach der Kanaldeckelhöhe. Die Grundstücke im Geltungsbereich steigen in östlicher Richtung teils deutlich an, während sie in östlicher Richtung bis zu 1,5 m abfallen. Grundsätzlich ist zu bedenken, ob die Traufenhöhe bei einer bedarfsgerechten Bauplanung überhaupt einzuhalten ist und gegebenenfalls höher anzusetzen ist.

[REDACTED]

ST 1.22

**Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp**

An die
Stadt Coesfeld
FB 60
Markt 8
48653 Coesfeld



**Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Hier: Bauungsplan westlicher Wahrkamp**

Guten Tag,

bei dem Wohngebiet, für den jetzt ein Bauungsplan aufgestellt werden soll, geht es um ein Stück Kulturgut in unserer Stadt, wie ein letztes Stück „Gartenstadt“. Wir wollen diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bauungsplan langfristig erhalten.

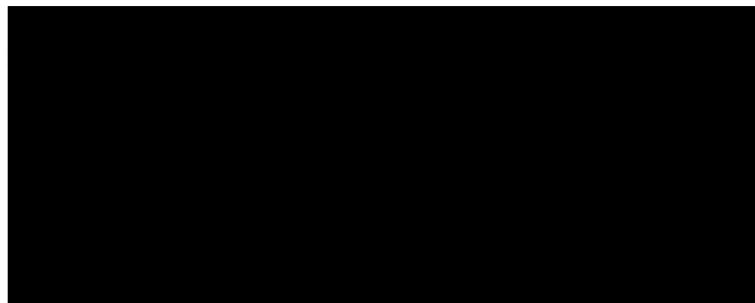
Durch die schriftliche Meinungsabfrage der Stadt Coesfeld ist es in der Nachbarschaft zu einigen Irritationen gekommen. Deshalb stellen wir ergänzend den folgenden Antrag:

- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern und nur einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung soll ausgeschlossen sein.
- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.

Vorname:

Nachname:

Anschrift:



Datum

09.04.2022

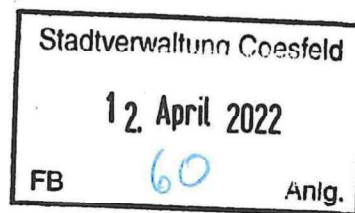
Unterschrift:



ST 1.23

Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp

An die
Stadt Coesfeld
FB 60
Markt 8
48653 Coesfeld



Bebauungsaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Hier: **Bebauungsplan westlicher Wahrkamp**

Guten Tag,

bei dem Wohngebiet, für den jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, geht es um ein Stück Kulturgut in unserer Stadt, wie ein letztes Stück „Gartenstadt“. Wir wollen diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bebauungsplan langfristig erhalten.

Durch die schriftliche Meinungsabfrage der Stadt Coesfeld ist es in der Nachbarschaft zu einigen Irritationen gekommen. Deshalb stellen wir ergänzend den folgenden Antrag:

- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bebauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern und nur einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung soll ausgeschlossen sein.
- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite des Wahrkamps in einem Bebauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.

Vorname:

Nachname:

Anschrift:

Datum

09.04.2022

Unterschrift:

ST 1.24

**Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp**

An die
Stadt Coesfeld
FB 60
Markt 8
48653 Coesfeld

Stadtverwaltung Coesfeld
12. April 2022
FB 60 Anlg.

**Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Hier: Bauungsplan westlicher Wahrkamp**

Guten Tag,

bei dem Wohngebiet, für den jetzt ein Bauungsplan aufgestellt werden soll, geht es um ein Stück Kulturgut in unserer Stadt, wie ein letztes Stück „Gartenstadt“. Wir wollen diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bauungsplan langfristig erhalten.

Durch die schriftliche Meinungsabfrage der Stadt Coesfeld ist es in der Nachbarschaft zu einigen Irritationen gekommen. Deshalb stellen wir ergänzend den folgenden Antrag:

- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern und nur einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung soll ausgeschlossen sein.
- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.

Vorname:

Nachname:

Anschrift:

Datum

10.04.2022

Unterschrift:

**Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp**

An die
Stadt Coesfeld
FB 60
Markt 8
48653 Coesfeld



**Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Hier: Bauungsplan westlicher Wahrkamp**

Guten Tag,

bei dem Wohngebiet, für den jetzt ein Bauungsplan aufgestellt werden soll, geht es um ein Stück Kulturgut in unserer Stadt, wie ein letztes Stück „Gartenstadt“. Wir wollen diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bauungsplan langfristig erhalten.

Durch die schriftliche Meinungsabfrage der Stadt Coesfeld ist es in der Nachbarschaft zu einigen Irritationen gekommen. Deshalb stellen wir ergänzend den folgenden Antrag:

- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern und nur einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung soll ausgeschlossen sein.
- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.

Vorname:

Nachname:

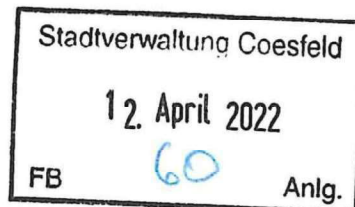
Anschrift:

Datum

Unterschrift

Wohnquartier
Wahrkamp – Hexenweg
Bebauungsplan westlicher Wahrkamp

An die
Stadt Coesfeld
FB 60 [REDACTED]
Markt 8
48653 Coesfeld



Bebauungsplanaufstellung Gebiet Wahrkamp/Hexenweg
Hier: Bauungsplan westlicher Wahrkamp

Guten Tag,

bei dem Wohngebiet, für den jetzt ein Bauungsplan aufgestellt werden soll, geht es um ein Stück Kulturgut in unserer Stadt, wie ein letztes Stück „Gartenstadt“. Wir wollen diese gewachsene, schöne Struktur in einem Bauungsplan langfristig erhalten.

Durch die schriftliche Meinungsabfrage der Stadt Coesfeld ist es in der Nachbarschaft zu einigen Irritationen gekommen. Deshalb stellen wir ergänzend den folgenden Antrag:

- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern und nur einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung soll ausgeschlossen sein.
- Ich bin dafür, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite des Wahrkamps in einem Bauungsplan mit nur 1 oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.

Vorname:

Nachname:

Anschrift:

Datum

10.04.2022

Unterschrift: