

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Stadt Coesfeld
z. H. Herrn Ludger Schmitz
Markt 8

48653 Coesfeld

Per E-Mail

[Redacted]

Datum
29.09.2022

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp-Hexenweg“

Hier: Stellungnahme im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2022 - 04.10.2022

Sehr geehrte Frau Gorschlüter,
sehr geehrter Herr Schmitz,

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

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

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

I. Ausgangslage

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] [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] an, 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

1. Inbezugnahme bisherigen Sach- und Rechtsvortrags

Wir hatten bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2022 für unsere Mandantin zu dem Planentwurf Stellung genommen.

Auf den Inhalt dieses Schreibens, welches wir nochmals als Anl. 1 beigefügt haben, kann zwecks Meidung von Wiederholungen weitgehend Bezug genommen werden, da den sich dort findenden Anregungen und Bedenken im Rahmen der erfolgten (vorläufigen) Abwägung allenfalls geringfügig Rechnung getragen wurde.

2. Konkretisierender und ergänzender Sach- und Rechtsvortrag

Unseren bisherigen Sach- und Rechtsvortrags konkretisierend und ergänzend tragen wir wie folgt vor:

Der projektierte Bebauungsplan verstößt gegen höherrangiges Recht, 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:

a. Zur Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1.2.6 der Abwägungstabelle)

Der Planentwurf sieht weiterhin die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR-Gebiet) vor (Ziff. 1.2.6 der Abwägungstabelle). Die dafür benannten Argumente (u.a. Schutz des Grundwassers) überzeugen nicht.

Wir regen deshalb weiterhin 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.

b. Erschließung des Grundstücks [REDACTED] und Festsetzung bezüglich der Vorgartenfläche (Ziff. 1.1.4 der Abwägungstabelle)

aa. Der beabsichtigte Ausschluss der Nutzung des sog. Verkehrsgrüns für Stellplätze oder Zufahrten durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan mit der Konsequenz, das sich die für eine Wohnbebauung in besonderer Weise eignende Parzelle [REDACTED] keine unmittelbare öffentliche Erschließung hat, ist offensichtlich abwägungsfehlerhaft. Die für eine derartige Festsetzung in der vorläufigen Abwägungstabelle unter Ziff. 1.1.1 und 1.1.4 herangezogenen Gründe überzeugen in der Sache nicht und werden den berechtigten Belangen der Eigentümer der Parzellen [REDACTED] nicht einmal in Ansätzen gerecht. Die Annahme, dass durch eine Zufahrt zur Parzelle [REDACTED] die durchaus ohne eine Versiegelung des sogenannten Verkehrsgrüns angelegt werden kann, aufgrund ihrer Frequentierung eine Beeinträchtigung der sich dort findenden Baumreihe bedingen könnte, wirkt unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände zwischen den Bäumen ersichtlich konstruiert. Eine sachangemessene Abwägung, die die berechtigten Belange unserer Mandanten, denen zugemutet werden soll, eine Erschließung der Parzelle [REDACTED] über ihr Grundstück zukünftig zu dulden, in die Abwägung einstellt, hat offensichtlich nicht stattgefunden. 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.

bb. Wir regen deshalb weiterhin an, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erschließung des Grundstücks mit der [REDACTED] von der Straße „In den Kämpfen“ über die Parzelle [REDACTED] erfolgt und nicht über das Grundstück unserer Mandantschaft, [REDACTED]

c. Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (Ziff. 1.2.7 der Abwägungstabelle)

aa. Die Anregung, die Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen, lässt sich u.E. durchaus mit dem Planungsziel rechtfertigen. Die für die Ablehnung dieser Anregung herangezogenen Gründe sind zum einen vielfach nicht städtebaulich motiviert (Bürgerbefragung) und werden darüber hinaus dem grundsätzlichen, im Baugesetzbuch angelegten Gebot einer Verdichtung der Bebauung in hierfür geeigneten Innenbereichen nicht sachangemessen gerecht. Wie bereits im Schreiben vom 04.04.2022 ausgeführt, bewegt sich die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bereits an der unteren Grenze dessen, was festgesetzt werden muss, um ein Grundstück überhaupt noch sinnvoll bebauen zu können.

Diesem Umstand war sich die Stadt bislang auch bewusst, setzte 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. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass eine „über Eck“ Bebauung gegebenenfalls möglich sei. Diese Argumentation vernachlässigt die rechtliche und tatsächliche Grundstückssituation.

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.

d. Festsetzung von Satteldächern (Ziff. 1.3.3 der Abwägungstabelle)

Wir halten daran fest, dass die weiterhin geplante Festsetzung, dass nur Satteldächer zulässig sein sollen, zur Sicherung des Ziels – lockere Bebauung zu gewährleisten – nicht erforderlich ist und unverhältnismäßig in die Baufreiheit aus Art. 14 GG eingreift. Die Wahrung des Gebietscharakters macht eine derart gravierende Einschränkung nicht erforderlich. Wir hatten in diesem Zusammenhang bereits in unserer Stellungnahme vom 04.04.2022 darauf hingewiesen, dass sich in der unmittelbaren Umgebung des WR1a-n gleich mehrere Häuser mit Flachdach befinden (so beispielsweise Hexenweg 4 und 8). Von einem einheitlichen und insoweit zu schützenden Gebietscharakter kann danach bereits nicht gesprochen werden. Was die prägende Dachform ist bzw. ob es eine solch eindeutige Prägung überhaupt gibt, beurteilt sich nämlich 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. Die Ausführungen unter Ziff. 1.3.3 lassen eine Auseinandersetzung mit diesen Argumenten weiterhin vermissen.

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

e. Vermietung zu Beherbergungszwecken (Ziff. 1.2.9 der Abwägungstabelle)

Der Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist – unbeschadet der Tatsache, dass ohnehin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollte – in dieser Form weiterhin zu pauschal und wägt die Interessen der Eigentümer nicht

ordnungsgemäß ab, sodass dieser Ausschluss nicht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gerechtfertigt ist. Wir zitieren nochmals aus unserem Schreiben vom 04.04.2022 wie folgt:

„Ein Ausschluss von grundsätzlich zulässigen Vorhaben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bedarf 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.“

Wir regen deshalb erneut an, unserer Anregung zu folgen.

III. Zusammenfassung

Zusammenfassend bitten wir also weiterhin darum,

- ein WA-Gebiet festzusetzen,
- den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass das Grundstück mit der [REDACTED] [REDACTED] von der Straße „In den Kämpen“ über die Parzelle [REDACTED] öffentlich erschlossen werden kann und nicht über das Grundstück unserer Mandantschaft (Flurnummer [REDACTED]);
- die Grundflächenzahl für den Bereich WR1a-n generell auf z.B. 0,4 anzuheben bzw. nur für das [REDACTED] [REDACTED] eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen;
- Flach- und Satteldächer zuzulassen;
- die Beherbergung von Gästen gegen Entgelt über Anbieter wie Airbnb in bestimmten Grenzen zuzulassen bzw. unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Rechtsanwalt

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

Stadtverwaltung Coesfeld

26. Sep. 2022

FB

60

Anlg.

Bezug: Änderungen -Bebauungsplan 157 August 2022

Sehr geehrte Damen und Herren des Fachbereich 60,

in den zuletzt veröffentlichten Änderungen des Bebauungsplans 157 wird insbesondere darauf hingewiesen, dass eine Ferienwohnung im Bereich Wahrkamp/ Hexenweg nicht gestattet sein soll.

Aufgrund dieser Einschränkungen möchte ich bemerken, dass die Gebäude auf den [REDACTED] [REDACTED] über die Jahre ausschließlich zur familiären Nutzung errichtet und genutzt wurden. Diese Nutzung soll auch in Zukunft nach Möglichkeit so bleiben.

Bei einem Generationswechsel ist eine solche Handhabung aber nicht immer sofort möglich. In der Vergangenheit wurde eine zwischenzeitliche Nutzung als Ferienwohnung praktiziert. Die Möglichkeit der Nutzung ist für mich alternativlos und muss bleiben (Bestandschutz).

Eine klassische Vermietung an dritte ist immer langfristig und ein kurzfristiger Zugriff auf das Objekt ist ausgeschlossen.

Nachteile für den Bereich Wahrkamp/ Hexenweg durch eine Ferienwohnung gibt es nicht.

Eine Ferienwohnung wird immer vom Eigentümer in einem gepflegten Zustand gehalten. Bei einer dauerhaften Vermietung ist dies durch den Eigentümer nur bedingt zu beeinflussen.

Die Beeinträchtigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen findet im Gegensatz zu Büros und dauerhafter Vermietung nicht statt. Feriengäste reisen in der Regel mit einem Auto oder dem Fahrrad an. Ein Haushalt mit zwei Personen hat dagegen in der Regel heutzutage zwei Autos. In Büros/Heilpraktiker usw. ist mit einer stärkeren Fluktuation von Autos über den Tag zu rechnen.

Ich bitte um Berücksichtigung meine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

