

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

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	09.02.2023	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 157 I "Wohngebiet Wahrkamp / Hexenweg  
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen der  
erneuten Offenlage  
- Beschluss der 2. erneuten Offenlage**

**Beschlussvorschlag 1:**

Die im Rahmen der „erneuten öffentlichen Auslegung“ (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5) wird wie folgt beschlossen:

3.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpfen / Erschließung

3.1.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.1.4.1). Es wird beschlossen auf der Zufahrt des Flurstücks 864 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen, zu Gunsten der Eigentümerin des Flurstücks 865.

3.2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung als Reines Wohngebiet und den Regelungen zu freien Berufen wird festgehalten (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.6).

3.2.2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, für den Bereich WR1 bzw. das Flurstück 864 wird keine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.7.1).

3.2.2.2 Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.7.2).

3.2.3 und 3.2.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.2.9.1).

3.3 Anregungen zur Dachgestaltung

3.3.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten (vgl. Abwägungstabelle *Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage* Beschlussvorschlag 1.3.3).

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) wird wie folgt beschlossen:

4.2 Der Hinweis der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen, bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt

4.3.1 Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 5.3 „Löschwasserversorgung“ eine redaktionelle Änderung vorzunehmen.

4.3.2 Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 6.4.2 „Grundwasserschutz“ entsprechende redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

4.4 Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

4.7 Der Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ erneut zu beteiligen. Die Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden und die Abgabefrist beträgt 14 Tage. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit beschränkt.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ wird beschlossen.

## **Sachverhalt:**

### **A. Lage und Abgrenzung Plangebiet**

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

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

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

## **B. Planungsanlass Zielsetzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Im Anschluss an eine Informationsveranstaltung am 29.10.2019 zur planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sprach sich die Mehrheit der Eigentümer:innen der Wohnbebauung beidseitig entlang den Straßen Wahrkamp und Hexenweg zwischen der Stadtwaldallee und In den Kämpen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus. Um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre für das Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpen zu erlassen. Am 01.07.2021 wurde der Geltungsbereich um die Westseite Wahrkamp erweitert. Für den Bereich wurde parallel eine Veränderungssperre erlassen. Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Der Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind: • Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise), • das Freihalten des Blockinnenbereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke • Zulassung einer moderaten Neubebauung und Nachverdichtung im Bereich westlich des Wahrkamps und • Erhaltung besonders schützenswerten Baumbestands im Bereich Straßenverkehrsgrünflächen In den Kämpen. Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die gewünschte Beschränkung der – zuvor nach § 34 BauGB grundsätzlich gegebenen – Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet und die für erforderlich gehaltenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke gesteuert werden. Das innenstadtnahe Plangebiet zeichnet sich durch eine villenartige, stark durchgrünte Einzelbebauung, zum überwiegenden Teil auf großen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur mit großen Gartenbereichen, im Übergang zum Außenbereich soll festgesetzt werden. Genau diese Merkmale sollen durch den Bebauungsplan erhalten werden. Mehrfamilienhäuser, eine rückwärtige Bebauung im Straßengeviert Wahrkamp/Hexenweg (WR1) sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen. In unmittelbarer Nähe finden sich entsprechende Vorbilder, die bei Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu nicht gewünschten Entwicklungen führen könnten. Da ein Bestandsgebiet bauleitplanerisch überplant wird, wurden die Eigentümer:innen frühzeitig in den Prozess einbezogen. In mehreren Schreiben wurden sie über das Verfahren informiert. Am 28.04.2021 fand eine digitale

Informationsveranstaltung statt. Von der Mehrheit der Eigentümer:innen wurde die Forderung gestellt, bei den Festsetzungen im Bebauungsplan restriktiv vorzugehen. Sie verzichteten freiwillig auf einen Teil ihrer Baurechte. Damit die Fläche auch in Zukunft den Charakter eines durchgrünten Ein- bis Zweifamilienhausquartiers behält, wird die offene Bauweise festgesetzt und die Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ erforderlich. Zum Verfahrensstart war auch die Ostseite des Hexenwegs/Wildbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 einbezogen (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre vom 27.02.2020). Neben den o.g. Zielen sollten der besonders schützenswerte Baumbestand entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie die städtebaulich bedeutsamen Frei- und Grünraumfunktionen im Bereich zur Wildbahn (Übergang in den Außenbereich) erhalten werden. In mehreren intensiven Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster (Obere Wasserbehörde), dem Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde) und den Stadtwerken Coesfeld hat sich aber gezeigt, dass für die Ostseite Hexenweg ein besonderes Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist. Am 17.02.2022 hat der Rat daher die Aufteilung des Plangebiets in den Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und den Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ beschlossen.

### **C. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.08.2022 beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen erneut zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 03.09.2022 bis einschließlich zum 04.10.2022. Dabei können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden.

Da der Stadtverwaltung Coesfeld zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planunterlagen für die erneute Offenlage die schriftliche Zusage des Eigentümers des Grundstücks mit der Flurnummer 864 über die Absicht einer Baulasteintragung auf seinem Grundstück zu Gunsten des Hinterliegergrundstücks vorlag, wurde von der zeichnerischen Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan abgesehen. Auf anderen Grundstücken im Plangebiet hingegen, deren Hinterliegergrundstücke ebenfalls nicht durch eine bereits bestehende Baulast erschließungstechnisch gesichert sind und keine schriftliche Absichtserklärung zur Eintragung dieser vorlag, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingezeichnet.

Kurz vor dem bereits vereinbarten Termin am 25.11.2022 zur Eintragung der Baulast erfolgte die Absage des Eigentümers mit der Begründung, die Dringlichkeit der Eintragung erschließe sich ihm nicht. Dennoch ging die Stadtverwaltung davon aus, dass die Eintragung einer Baulast auf Flurstück 865 nicht gänzlich für den Eigentümer ausgeschlossen ist.

In der vorläufigen Abwägung zur Offenlage und erneuten Abwägung ist herausgearbeitet worden und von den Ratsfraktionen mehrheitlich vorläufig beschlossen worden, dass eine Erschließung des Hinterliegergrundstücks 865 nicht über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsgrün (Flurstück 155) erfolgen soll. Daran wird für die Planung der 2. erneuten Offenlage festgehalten.

Da aufgrund der abgesagten Baulasteintragung die Erschließung des Hinterliegergrundstücks mit der Flurnummer 865 nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist, bedarf es im Bebauungsplan der zeichnerischen Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der heutigen Zufahrt des Flurstücks 864. Aus dieser Planänderung ergibt sich gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB das Erfordernis einer 2. erneuten Offenlage zur Einholung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Dabei kann die Möglichkeit der Stellungnahme auf die geänderten Teile beschränkt und die Frist verkürzt werden. Durch die Planänderung des Bebauungsplanentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB kann daher die Einholung der

Stellungnahme auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Bei der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit handelt es sich ausschließlich um die Eigentümer:innen der Grundstücke 864 und 865. Den Betroffenen werden die Planunterlagen nach positivem Beschluss zur 2. erneuten Offenlage, ggf. nach vorheriger telefonischer Information, postalisch zur Einsicht zugestellt. Binnen einer Frist von 14 Tagen nach Zustellung können Stellungnahmen zu den geänderten Teilen bei der Stadtverwaltung eingereicht werden. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen und sollen wie auch die übrigen Eigentümer:innen im Plangebiet entsprechend nicht beteiligt werden.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB), die in der Abwägungstabelle unter der laufenden Nummer 3 gelistet sind, zeigen sich ausschlaggebende Belange lediglich in der Stellungnahme 3.1 Nr. 3.1.1, in Zusammenhang mit der vom Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 864 abgesagten Baulasteintragung, die zu einer geänderten Beschlussfassung gegenüber der Sachverhalte im Rahmen der Offenlage führen würden.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan B 157 „Teilbereich I Wohngebiet Wahrkamp / Hexenweg“

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Abwägungstabelle

### **Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:**

Anlage 5: Stellungnahmen Öffentlichkeit zur erneuten Offenlage

Anlage 6: Stellungnahmen TÖB mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken zur erneuten Offenlage

Anlage 7: Stellungnahmen TÖB ohne Hinweisen, Anregungen, Bedenken zur erneuten Offenlage

Anlage 8: Textliche Festsetzungen