

[REDACTED]
[REDACTED]
Stadt Coesfeld
Markt 8

48653 Coesfeld

Per E-Mail

Datum
03.03.2023

Aktenzeichen
[REDACTED]

[REDACTED]
Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I“ Wohnquartier Wahrenkamp-Hexenweg

Hier: 2. erneute Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2023 bis einschl. 06.03.2023

Sehr geehrte Frau Pöppelmann

In o.g. Angelegenheit vertreten wir bekanntermaßen [REDACTED]
[REDACTED] beide wohnhaft [REDACTED] Coesfeld. Eine entsprechende Vollmacht
liegt Ihnen bereits vor und wird vorsorglich nochmals anwaltlich versichert.

Im Rahmen der 2. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen wir zu dem o.g. Entwurf des
Bebauungsplans wie folgt Stellung:

I. Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt aufgrund einer beabsichtigten
[REDACTED]

Änderung des Bebauungsplans Nr. 157. Gegenstand der Änderung ist die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der Zufahrt des Flurstücks 864 zugunsten der Eigentümerin des Flurstücks 865.

II. Stellungnahme zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich I“

Der beabsichtigten zeichnerischen und textlichen Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstück, die mutmaßlich gestützt auf § 9 Nr. 21 BauGB erfolgen soll, wird widersprochen.

Nach Maßgabe dieser Regelung können zwar in einem Bebauungsplan die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen festgesetzt werden. Den in diesem Zusammenhang zu beachtenden rechtlichen Voraussetzungen trägt die beabsichtigte Festsetzung jedoch nicht Rechnung. Im Einzelnen:

1. Die Festsetzung unterliegt rechtlichen Bedenken, weil sie bereits den rechtsstaatlichen Bestimmtheitsanforderungen an derartige Festsetzungen nicht genügt.

Die hierfür erforderliche eindeutige und konkrete Beschreibung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach Art, Lage und Umfang ist nicht umfassend gegeben; *vgl. zu den insoweit erforderlichen Angaben Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Lfg. 141 § 9 Rn. 165ff.*

2. Die Festsetzung ist darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Wie bereits im Rahmen unserer früheren Stellungnahmen vom 04. April und 29. September 2022 ausgeführt, ist und kann eine öffentlich-rechtlich Erschließung des rückwärtigen Grundstücks unmittelbar zur Straße „In den Kämpfen“ erfolgen. Städtebauliche Gründe stehen einer derartigen Erschließung nicht entgegen. Insbesondere überzeugt es nicht einmal ansatzweise, von einer derartigen Erschließung Abstand nehmen zu wollen, weil *„das Flurstück 155 als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhangs eines Fuß-/Radweg-Grünzugs aus der Innenstadt Richtung Naherholungs- und Naturraum Coesfelder Berg mit hoher Nutzungs- und Gestaltqualität zu sehen sei und deren Gesamtwirkung als Parkanlage nicht beeinträchtigt werden soll.“* Angesichts der zulässigen Bebauung auf dem Grundstück ist bereits nicht dafür ersichtlich, dass diese Zufahrt

derart stark frequentiert würde, dass der mehr behauptete, denn tatsächlich festzustellende schützenswerte Gesamtzusammenhang überhaupt tangiert würde. Dies gilt erst recht, wenn man sich im weiteren vergegenwärtigt, dass aufgrund der bereits vorhandenen Straße nebst Fuß-/Radweg und ihrer Erschließungsfunktion für weitere in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Grundstücke, eine weitere Zufahrt, die im Übrigen naturnah ausgeführt werden könnte, keine weitere nennenswerte Beeinträchtigung bedingen würde. Letztlich würden nur einige wenige Quadratmeter an Fläche für Zufahrt benötigt. Damit eignet sich dieser Aspekt nicht, die Festsetzung zu rechtfertigen.

Die Festsetzung kann auch nicht mit dem Schutz der vorhandenen Bäume städtebaulich gerechtfertigt werden. Dass die vorhandenen Bäume durch eine Zufahrt beeinträchtigt werden könnten, ist nicht einmal ansatzweise ersichtlich. Eine Bestandsgefährdung der Bäume lässt sich weder mit Blick auf die zu erwartende (geringe) Frequentierung der Zufahrt noch mit sonstigen Aspekten begründen. So kann die Zufahrt durchaus derart positioniert werden, dass ein hinreichender Abstand zu den Bäumen gewährleistet ist. Zusätzliche Vorgaben für ihre Ausführung, beispielhaft in wasserdurchlässiger Form, sind denkbar. Einem Schutz der Bäume wird damit mehr als hinreichend Rechnung getragen. Dementsprechend kann es auch nicht verwundern, dass es an überzeugenden Belegen für die behauptete Gefährdung des Baumbestandes fehlt. Es liegt ersichtlich nur die „Einschätzung“ des städtischen Baumkontrolleurs vor. Derartige subjektive Wertungen ersetzen keinen objektiv erforderlichen städtebaulichen Grund. Gestatten Sie uns diesem Zusammenhang noch folgende Anmerkung: Im geänderten Bebauungsplanentwurf (Abschnitt 4.11.3,) wird davon gesprochen, dass die Eigentümer, gemeint sind augenscheinlich unsere Mandanten, ihre Grundstücke mit einem Zaun auf öffentlichen Grund erweitert hätten. Dies ist nicht der Fall. Richtig ist vielmehr, die Voreigentümer einen Zaun errichtet haben. Für die Nutzung des öffentlichen Grundes zahlen unsere Mandanten eine jährliche Pacht an die Stadt Coesfeld.

Der in der Abwägungstabelle angesprochene Klimaschutz erfordert ebenfalls nicht die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Klimatische Auswirkungen sind schon aufgrund der räumlichen Entfernung von einigen wenigen Metern zwischen dem nunmehr projektierten Standort für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur möglichen Lage einer Zufahrt nicht zu erwarten. Für die Behauptung, dass klimatische Auswirkungen zu erwarten seien, gibt es nach unserem Kenntnisstand im Übrigen keine belastbaren Belege.

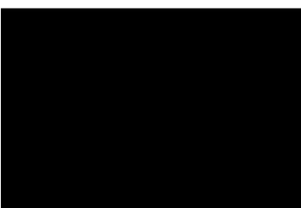
Schließlich stellt der Umstand, dass in der Vergangenheit ein entsprechendes Recht im Grundbuch eingetragen wurde, keinen „städtebaulichen“ Grund dar, welcher nunmehr die geplante Festsetzung rechtfertigen könnte. Spekulativ ist ebenfalls die Annahme, dass angesichts dieses Umstandes von der Eintragung einer Baulast seitens unserer Mandantin ausgegangen werden könne.

Nach alledem fehlt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit für die beabsichtigte Festsetzung.

3. Unabhängig von vorstehenden Ausführungen würde sich eine derartige Festsetzung auch mit Blick auf die damit einhergehende unmittelbare Beeinträchtigung des Eigentums unserer Mandantin als abwägungsfehlerhaft darstellen. Insoweit wird bereits verkannt, dass mit einer entsprechenden Festsetzung anderweitige Nutzungen dieser Fläche für unsere Mandanten zukünftig nicht mehr möglich sind, und zwar unabhängig davon, ob diese Fläche zukünftig tatsächlich entsprechend genutzt wird. Dies stellt eine massive Beeinträchtigung des Eigentums dar, die von ihrer Schwere her deutlich über die Beeinträchtigung hinausgeht, die mit der zivilrechtlichen Begründung derartiger Rechte einhergeht. Widerstreitende öffentliche oder private Belange, welche es im Rahmen einer sachgerechten Abwägung vertretbar erscheinen lassen, die berechtigten Interessen unserer Mandanten mit Blick auf die beabsichtigte Festsetzung zurückzustellen sind nicht ersichtlich. So fehlt es, wie oben dargestellt, an überzeugenden städtebaulichen Gründen, die eine derartige Festsetzung in abwägungsfehlerfreier Weise rechtfertigen könnten. Ersichtlich wird auch verkannt, dass das begünstigte Flurstück 865 nicht ein klassisches Hinterliegergrundstück darstellt, sondern unmittelbar an einer öffentlichen Wegefläche liegt, welche auch eine Erschließungsfunktion hat und sich damit geradezu für eine direkte Erschließung aufdrängt.

Es wird nach alledem nochmals darum gebeten, von der beabsichtigten Festsetzung Abstand zu nehmen und zeichnerisch und textlich eine Erschließung der Parzelle 865 über die Parzelle 155 im Bebauungsplan festzusetzen bzw. zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme 5.2
CoesfeldStadt Coesfeld
Markt 8

48653 Coesfeld

Per Fax

6. März 2023

**2. erneute Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2023 bis einschl. 06.03.2023
Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I“ Wohnquartier Wahrkamp-Hexenweg**

Sehr geehrte Frau Pöppelmann,

bezüglich der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu o.g. Bebauungsplan übermittle ich nachfolgend meine diesbezügliche Stellungnahme als Eigentümerin des betroffenen Flurstückes 865.

Die vorgesehene indirekte Zuwegung zu meinem Grundstück, Flurstück 865, über die Zufahrt des Grundstückes Flurstück 864 von Seiten des *Hexenweg* bei gleichzeitigem Verbot einer direkten Zuwegung über die Straße *In den Kämpen* stellt einen massiven Eingriff in Nutzbarkeit und Wert meines Grundstückes dar, ohne dass dabei angeführte öffentliche Interessen zu fördern. Vielmehr erzeugt es zusätzliche Störquellen für die betroffenen Bewohner des Bebauungsplangebietes.

Durch die vorgeschlagene Zuwegung über den Hexenweg bei gleichzeitigem Verbot einer Zuwegung durch die Straße *In den Kämpen* werden die Bewohner des Hauses Hexenweg 1 faktisch zur Aufgabe Ihrer Zufahrt mit drei Parkplätzen und der Nutzung als Be- und Entladefläche gezwungen. Pkw würden bei einer Zuwegung über den Hexenweg zukünftig in eben diesem geparkt werden müssen und damit den mit dem Bebauungsplan angestrebten Erscheinungsbild einer ruhigen und nur mäßig nachverdichteten Nachbarschaft zuwiderlaufen. Dieser Fall lag während des Betriebs einer Ergotherapie Praxis im Haus Hexenweg 1 bereits in der Vergangenheit vor. Das daraus resultierende Störpotenzial durch eine mit Pkw verstellte Straße und verminderte Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder wurde von der unmittelbaren Nachbarschaft bereits festgestellt. Die Nutzung der Zuwegung über die Zufahrt Hexenweg 1 führt damit in der Straße *Hexenweg* zu einer zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung. Gleichzeitig ist in Anbetracht der dort wohnenden Familie mit Kindern eine freie Durchfahrt zum Hinterlandgrundstück aufgrund z.B. nicht entferntem Spielzeug nicht sichergestellt sowie umgekehrt Be- und Entladevorgänge nicht

unterbrechungsfrei möglich. Damit sind nachbarschaftliche Auseinandersetzungen zwischen Bewohnern des hinteren Grundstücks und des vorderen Grundstückes absehbar. Es handelt sich dabei um ein bekanntes Konfliktszenario, das es zu vermeiden gilt und das keine Berücksichtigung im Vorschlag des Bebauungsplans findet.

Im Übrigen wird eine Erschließung auch in Bezug auf den beabsichtigten Gebietscharakter großzügiger Einfamilienhäuser diesem nicht gerecht.

Das Grundstück wird durch eine suboptimale Erschließung, die de facto auf der gesamten Länge unmittelbar in ca. 1 Meter Entfernung an dem Nachbarwohnhaus vorbeilieft, in erheblichem Umfang entwertet. Gleiches gilt für das Nachbargrundstück. Diese faktische Entwertung beider Grundstücke wird – dies soll nochmals betont werden – auch dem avisierten Gebietscharakter nicht gerecht.

Die Festsetzungen insbesondere hinsichtlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes können auch nicht städtebaulich mit dem Schutz der vorhandenen Bäume gerechtfertigt werden. Zwischen den betreffenden Bäumen liegt eine teilweise mehr als zehn Meter weite Distanz, die die Anlage einer wenig frequentierten und wasserdurchlässig angelegten Zufahrt zur Straße *In den Kämpen* ohne weiteres erlaubt. Der angeführte Schutz der Bäume insbesondere des Wurzelschutzes wirkt konstruiert, aufgrund der Tatsache, dass eine asphaltierte und viel genutzte Straße sowie ein versiegelter Fahrrad- und Fußweg dort bereits seit Jahrzehnten angelegt sind ohne Beschädigung oder Beeinträchtigung der Bäume.

Namentlich erfordert der Wurzelschutz die Erschließung über das Nachbargrundstück nicht. Die Wurzeln der Bäume würden durch eine zurückhaltende Erschließung – namentlich mit wasserdurchlässiger Befestigung – in keinster Weise beeinträchtigt.

Die damit ebenfalls begründete Einschränkung des Baufeldes auf dem Flurstück 865 ist nicht nachvollziehbar und schränkt die Nutzung des Grundstückes einseitig zu meinen Lasten ein.

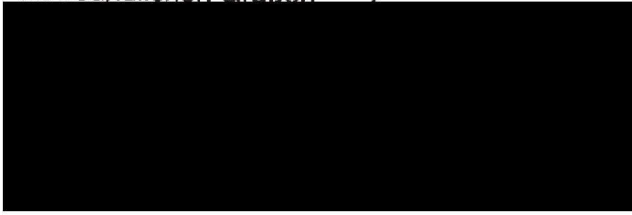
In Summe führt der Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich Bebaubarkeit des Flurstückes 865 und dessen Nutzung zu Wohnzwecken zu umfangreichen Einschränkungen.

Ersichtlich wird auch verkannt, dass das begünstigte Flurstück 865 nicht ein klassisches Hinterliegergrundstück darstellt, sondern unmittelbar an einer öffentlichen Wegefläche liegt, welche auch eine Erschließungsfunktion hat und sich damit geradezu für eine direkte Erschließung aufdrängt.

Die getroffenen Abwägungen hinsichtlich des Klimaschutzes überzeugen in Ermangelung aufgeführter Belege nicht.

Es wird hiermit erneut ersucht, die Zuwegung der Parzelle 865 über die Straße *In den Kämpen* im Bebauungsplan zu definieren und ohne Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in auf der Parzelle 864.

Mit freundlichen Grüßen /



(