

Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Satzungsbeschluss

Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Empfehlung der Abwägung an den Rat zu 1 bis 4 bereits im Ausschuss PB beschlossen

Inhalt

1. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	2
1.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpfen / Erschließung	2
1.2 Anregungen zum Thema Planungskonzept/Bauen	16
1.3 Anregungen zur Dachgestaltung	45
1.4 Anregungen zur Höhenlage baulicher Anlagen	53
1.5 Sonstige Anregungen	57
2. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	60
3. Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	68
3.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpfen / Erschließung	68
3.2 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen	72
3.3 Anregungen zur Dachgestaltung	74
4. Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	75
5. Anregungen aus der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	80
5.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpfen / Erschließung	80

Empfehlung der Abwägung an den Rat zu 5 noch im Ausschuss PB am 30.03.2023 zu beschließen

1. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 17.02.2022 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Coesfeld am 18.02.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 26.02.2022 bis einschließlich zum 11.04.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.02.2022 bis einschließlich 11.04.2022 durchgeführt.

In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6) geäußert.

Die von der Bürger:innen vorgebrachten Anregungen sind im Folgenden, geordnet nach Themen, zusammengefasst.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpen / Erschließung				
1.1.1	ST Nr. 1.1 (Online-Formblatt vom 28.02.2022)	<p>Es wird folgende Formulierung in der Begründung (Punkt 3.2) kritisiert: "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."</p> <p>Es wird angeregt, das Flurstück 155 als Parkanlage und nicht als Verkehrsgrün darzustellen. Das</p>	<p>Die Sorgen um das Plangebiet sind unbegründet. Die Stadt Coesfeld hat ein großes Interesse an der Erhaltung des Grünzugs in Richtung Coesfelder Berg, weshalb der Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen vorsieht.</p> <p>Die nach vorhergehendem Konzept des Planes noch möglichen Zufahrten durch das Verkehrsflächengrün zu den Flurstücken 159 und 865 (wie auf der gegenüberliegenden Seite zu den Grundstücken In den Kämpen 22 und 25, Eigentum Stellungnehmer) sind nicht mehr zulässig. Im Rahmen der Eigentümer:innenveranstaltung gab es Bedenken von Anlieger:innen bezüglich querender Pkw. Zudem wurde die Baumgruppe nach Einmessung und Nachtragung noch nicht erfasster Baumstandorte mit ihren Kronen und Wurzelbereichen als so schützenswert eingestuft, dass im Entwurf zur Offenlage</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.1.1</p> <p>Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.1.2</p>

		<p>Teilstück des In den Kämpen, zwischen Fegetasche und Wildbahn, sei sehr wohl in der Gesamtwirkung eine "Parkanlage". Die Stadt habe 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" habe 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 nützten diese „grüne Zunge“.</p> <p>Es wird die Sorge geäußert, dass mit der Darstellung als Verkehrsgrün eine Zufahrt zur Parzelle 865, Hexenweg 1a vorbereitet / ermöglicht werden soll. Der parkähnliche Charakter würde durch eine etwaige Zufahrt zur Parzelle 865 durchbrochen und erheblich verändert. Eine Zufahrt über die im Familienbesitz befindliche Parzelle 864 sei möglich. Der Bebauungsplan dürfe nicht dazu genutzt werden, den parkähnlichen Charakter der Straße</p>	<p>keine Durchfahrmöglichkeit mehr angeboten wird. Die Bäume wurden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Wurzelbereiche 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 im Entwurf zur Offenlage zwischen den Flurstücken 155 und 159/865/864 ein Zu- und Abfahrtsverbot eingezeichnet. Das Flurstück 865 ist über den Hexenweg zu erschließen, das Flurstück 159 vom Wahrkamp aus. Zum Schutz der Bäume mit ihren Wurzelbereichen wurden zudem die Baugrenzen auf Privatgrundstücken angepasst. Auf all diese Aspekte wurde auch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs eingegangen.</p> <p>Da es sich bei der Straße In den Kämpen und den separat geführten Gehweg über das Flurstück 155 nicht – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – um eine Parkanlage, sondern um den zur Straße In den Kämpen zugehörigen Gehweg für Fußgänger mit Straßenbegleitgrün handelt, wäre eine Darstellung im Bebauungsplanentwurf „Parkanlage“ rechtlich nicht korrekt. Durch die</p>	
--	--	---	--	--

		<p>In den Kämpfen zukünftig ändern zu können. Damit wäre das ursprüngliche Interesse den Charakter des Wohnquartiers zu erhalten verletzt.</p>	<p>Einbeziehung des Gehwegs und der Grünanlagen in die Widmung gem. § 6 StrWG sind sie Teil der öffentlichen Straße In den Kämpfen. Die Entwicklung und Unterhaltung der Grünfläche unterliegt bei der Stadt keinem anderen Standard als wenn sie als öffentliche Grünanlage gewidmet wäre. Da sich die Verkehrsflächen mitsamt dem Gehweg auf dem Flurstück 155 im städtischen Eigentum befinden, obliegt die Gestaltung und Pflege der Stadt.</p> <p>Wenn die Nutzung des Verkehrsgrüns für Stellplätze oder Zufahrten verbindlich ausgeschlossen werden soll, muss das als textliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Der Bebauungsplan- und der Begründungsentwurf müssten diesbezüglich angepasst werden, was eine erneute Offenlage zur Folge hat.</p>	
1.1.2	<p>ST Nr. 1.2 (Schreiben an die Bürgermeisterin vom 01.03.2022)</p>	<p>Der Anreger wendet sich neben dem Online-Formular (ST Nr. 1.1) mit einem weiteren Schreiben direkt an die Bürgermeisterin, weil er durch den Bebauungsplan einen Zuweg von der Stadtmitte zum Coesfelder Berg („Grüne Lunge“) in Frage gestellt sieht und seiner Einschätzung nach die Begründung für die „herabstufende Umwidmung“ einer Fläche im Flächennutzungsplan irreführend sei und nicht dem Transparenzgebot entspreche. Er fragt sich, weshalb</p>	<p>Die Sorgen um das Plangebiet sind unbegründet. Die Stadt Coesfeld hat ein großes Interesse an der Erhaltung des Grünzugs in Richtung Coesfelder Berg, weshalb der Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen vorsieht.</p> <p>Die nach vorhergehendem Konzept des Planes noch möglichen Zufahrten durch das Verkehrsflächengrün zu den Flurstücken 159 und 865 (wie auf der gegenüberliegenden Seite zu den Grundstücken In den Kämpfen 22 und 25, Eigentum Stellungnehmer) sind nicht mehr zulässig. Im Rahmen der</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.2.1</p> <p>Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.</p>

		<p>das Flurstück 155 umgewidmet werde und nur eine ein Teilstück des Gesamtwegs innerhalb des Bebauungsplans „herausisoliert“ werde. Einziger Grund könne nur die Ermöglichung einer Zufahrt für die bisher unbebaute Parzelle 865, Hausnr. 1a sein. Da darauf nicht in der Begründung hingewiesen werde, würde die Transparenzpflicht von Behörden juristabel missachtet.</p> <p>Seiner Ansicht nach sei das Teilstück sehr wohl in der Gesamtwirkung Teil einer Parkanlage. Mit einem Durchbrechen für eine Zufahrt würde der Charakter verändert. Eine Zufahrt über die im Familienbesitz befindliche Parzelle 864 sei möglich. Der Zuweg würde zudem von vielen Spaziergängern, Radfahrern und Schülern des Pius-Gymnasiums genutzt.</p> <p>Coesfeld solle seine „Grüne Zunge“ zum Coesfelder Berg uneingeschränkt erhalten.</p>	<p>Eigentümer:innenveranstaltung gab es Bedenken von Anlieger:innen bezüglich querender Pkw. Zudem wurde die Baumgruppe nach Einmessung und Nachtragung noch nicht erfasster Baumstandorte mit ihren Kronen und Wurzelbereichen als so schützenswert eingestuft, dass im Entwurf zur Offenlage keine Durchfahrmöglichkeit mehr angeboten wird. Die Bäume wurden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Wurzelbereiche 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 im Entwurf zur Offenlage zwischen den Flurstücken 155 und 159/865/864 ein Zu- und Abfahrtsverbot eingezeichnet. Das Flurstück 865 ist über den Hexenweg zu erschließen, das Flurstück 159 vom Wahrkamp aus. Zum Schutz der Bäume mit ihren Wurzelbereichen wurden zudem die Baugrenzen auf Privatgrundstücken angepasst. Auf all diese Aspekte wurde auch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs eingegangen.</p> <p>Da es sich bei der Straße In den Kämpen und den separat geführten Gehweg über</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.1.2.2</p>
--	--	--	--	--

			<p>das Flurstück 155 nicht – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – um eine Parkanlage, sondern um den zur Straße In den Kämpen zugehörigen Gehweg für Fußgänger mit Straßenbegleitgrün handelt, wäre eine Darstellung im Bebauungsplanentwurf „Parkanlage“ rechtlich nicht korrekt. Durch die Einbeziehung des Gehwegs und der Grünanlagen in die Widmung gem. § 6 StrWG sind sie Teil der öffentlichen Straße In den Kämpen. Die Entwicklung und Unterhaltung der Grünfläche unterliegt bei der Stadt keinem anderen Standard als wenn sie als öffentliche Grünanlage gewidmet wäre. Da sich die Verkehrsflächen mitsamt dem Gehweg auf dem Flurstück 155 im städtischen Eigentum befinden, obliegt die Gestaltung und Pflege der Stadt.</p> <p>Wenn die Nutzung des Verkehrsgrüns für Stellplätze oder Zufahrten verbindlich ausgeschlossen werden soll, muss das als textliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Der Bebauungsplan- und der Begründungsentwurf müssten diesbezüglich angepasst werden, was eine erneute Offenlage zur Folge hat.</p> <p>Der Einwender fragt 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.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>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.</p> <p>Bei Änderung des Geltungsbereichs wäre ein neuer Aufstellungsbeschluss (mit Offenlage), bei Änderung der Darstellung von Verkehrsflächengrün zu Grünfläche eine erneute Offenlage erforderlich.</p>	
1.1.3	<p>ST Nr. 1.3 (Antwortschreiben vom 13.03.2022 auf eine Mail von Seiten des FB 60)</p>	<p>Der Anlieger widerspricht der Einschätzung der Stadtverwaltung (Antwort auf ST Nr. 1.2), dass seine Sorgen unbegründet seien. Er gehe weiter davon aus, dass die Rückstufung der Grünfläche am „In den Kämpen“ von Zweckbestimmung Parkanlage zur Zweckbestimmung Verkehrsgrün kontraproduktiv für den Schutz der „Grünen Zunge“ sei.</p> <p>Der Hinweis, dass mit der Aufnahme des Grünstreifens in den B-Plan der Schutz erhöht werden soll, ist seiner Ansicht nach keine Begründung für</p>	<p>Da es sich bei der Straße In den Kämpen und den separat geführten Gehweg über das Flurstück 155 nicht – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – um eine Parkanlage, sondern um den zur Straße In den Kämpen zugehörigen Gehweg für Fußgänger mit Straßenbegleitgrün handelt, wäre eine Darstellung im Bebauungsplanentwurf „Parkanlage“ rechtlich nicht korrekt.</p> <p>Da bei der Straße In den Kämpen ein baulich befestigter Gehweg parallel zur Fahrbahn fehlt, übernimmt der Fußweg in der Grünfläche zwischen Wahrkamp und Wildbahn (Flurstücke 155 und 721) die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung des Flurstücks 155 im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.3.1</p> <p>Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie</p>

		<p>die Umstufung, sondern nur für die Behandlung im B-Plan, in der dann aber die Zweckbestimmung heruntergestuft werde. Man könne also auch argumentieren, dass mit dem B-Plan gewollt oder ungewollt zukünftig mehr Handlungsfreiheit bei der Nutzung der Grünfläche besteht. So würde 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 Kämpen hingewiesen, nicht aber z. B. auf den Schutz der Grünfläche selbst.</p> <p>Die Formulierung ein „äußerst schmaler Streifen mit einem eingegrüntem Fußweg“ und „Angesichts der geringfügigen Bedeutung des schmalen Streifens für die städtebauliche Gesamtkonzeption“ definiere die in Frage stehende Grünfläche als einen unwichtigen grünen Streifen einer Straße und wird damit leichter disponibel für Veränderungen (z. B. Zufahrt zu Grundstücken, Reservefläche für eine etwaige Straßenverbreiterung). Es wird zudem befürchtet, dass durch ein Reduzieren des als „äußerst schmalen Streifens“ definierten Grünbereiches „In den Kämpen“ eine</p>	<p>Verkehrsfunktion für die ordnungsgemäße Separation zwischen dem Fuß- und Kraftverkehr. Durch die Einbeziehung des Gehwegs und der Grünanlagen in die Widmung gem. § 6 StrWG sind sie Teil der öffentlichen Straße In den Kämpen. Die Entwicklung und Unterhaltung der Grünfläche unterliegt bei der Stadt keinem anderen Standard als wenn sie als öffentliche Grünanlage gewidmet wäre. Da sich die Verkehrsflächen mitsamt dem Gehweg auf dem Flurstück 155 im städtischen Eigentum befinden, obliegt die Gestaltung und Pflege der Stadt.</p> <p>Wenn die Nutzung des Verkehrsgrüns für Stellplätze oder Zufahrten verbindlich ausgeschlossen werden soll, muss das als textliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Der Bebauungsplan- und der Begründungsentwurf müssten diesbezüglich angepasst werden, was eine erneute Offenlage zur Folge hat.</p> <p>Für eine stärkere Aussage hinsichtlich der Grünfläche als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhanges können in dem Begründungsentwurf Änderungen vorgenommen werden.</p> <p>Bleiben die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet, gestattet das Entwicklungsgebot auch Abweichungen von den dortigen Darstellungen. Den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist durch die Konzeption dieses Bebauungsplans</p>	<p>Zufahrten explizit auszuschließen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.3.2</p> <p>Der Anregung in dem Begründungsentwurf auf die Grünfläche als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhanges hinzuweisen, wird gefolgt. In der Begründung werden Änderungen vorgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.3.3</p> <p>Der Anregung, die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zu belassen, wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss im Zuge der Berichtigung nicht angepasst.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.3.4</p>
--	--	--	--	---

		<p>Autoparkzone für die nahebei liegenden Behörden werden kann, wie es bis 2020 war und erst nach hartnäckigem Insistieren der Anwohner zur Halteverbotszone erklärt wurde.</p> <p>Da durch den B-Plan dieser Teil herausisoliert würde, könne zukünftig „über diesen Teil der Grünen Zunge vom Rest getrennt verhandelt und damit auch leichter verändert werden“. An keiner Stelle werde darauf hingewiesen, dass die Grünfläche Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhanges ist und Veränderungen an diesem Teilstück das Gesamtkonzept beeinträchtigen würden.</p> <p>Es wird angeregt, es bei der Zweckbestimmung Parkanlage zu belassen und die Argumente für das Belassen bei der Zweckbestimmung Parkanlage als Teil der „Grünen Zunge“ zu verstärken. Alle Maßnahmen, wie Zu- und Abfahrtsverbote oder die Definition von erhaltenswerten Bäumen etc. wären auch ohne die „Rückstufung“ möglich.</p> <p>Zu- und Abfahrtverbot sind seiner Ansicht nach nicht nachhaltig sicher, weil nur mit dem Schutz von Wurzelwerk der erhaltenswerten</p>	<p>genüge getan. Die Begründung des Bebauungsplans trifft hierzu auf S. 6 f. entsprechende Feststellungen. Es geht bei der Festsetzung als Verkehrsgrünfläche nicht um das Grundgerüst der Planung, sondern um eine Randfrage, die den gesamten Rest der Planung unberührt lässt. Eine Änderung des FNPs wäre im Falle eines klassischen Bebauungsplans nicht erforderlich, dementsprechend muss der FNP bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht angepasst werden. Für eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche ist das Flurstück 155 zudem zu klein und unbedeutend, weshalb die Darstellung als Wohnbaufläche gewählt werden müsste. Die bisherige Darstellung als Parkanlage scheint im gesamtstädtischen Kontext aber geeigneter. Auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans sollte daher verzichtet werden.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>Bäume begründet. Es gebe zahlreiche Beispiele, wo die Stadt in den letzten Jahren auch erhaltenswerte Bäume höheren Zielen geopfert habe (z.B. Altes Freibad). „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. Leider ist die Erfahrung, dass nur möglichst hohe rechtliche Hürden um die schützenswerten Flächen eine Chance hat, andere Interessen abzuwehren.“</p> <p>Im B-Plan würde angegeben, dass mit den Festsetzungen der Verkehrsgrünfläche ein Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden soll. Der Anlieger sieht durch die Umstufung dagegen erhebliche Gefährdungen dieser begrüßenswerten Zielsetzung. Da Hinweise auf diese Risiken und Nebenwirkungen der Umstufung im B-Plan fehlen, habe er das Transparenzgebot angesprochen. Er sieht die Gefahr, dass sich aufgrund neuer Prioritäten anders besetzte Gremien sich auf die Umstufung und auf die „degradierenden</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Beschreibungen der Grünfläche“ beziehen könnten und das Verkehrsgrün dann ohne Rücksicht auf den Gesamtzusammenhang Grüne Zunge tatsächlich zu einem äußerst schmalen Streifen entlang eines Fußweges machen könnten.</p> <p>Es wird angeregt, die im Flächennutzungsplan definierte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zu belassen. In der Folge würden die „degradierenden Begründungen für die Umstufung“ entfallen.</p> <p>Es wird ergänzend beantragt, 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 Kämpen“ als Teil des Gesamtzusammenhang in seinem Bestand schutzwürdig ist.</p>		
1.1.4	ST Nr. 1.14	<p>Es wird angeregt den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 865 (i.F. „hinteres Grundstück“) von der Straße „In den Kämpen“ über die Parzelle Flurnummer 155 erfolgt und nicht über das Grundstück der</p>	<p>Der auf der städtischen Homepage und im Rathaus offengelegene Bebauungsplanentwurf mit dem Begründungsentwurf sieht keine Zufahrt über das Verkehrsflächengrün vor. Die „Anlage 5 Entwurf Begründung“ der Vorlage 012/2022 zum Offenlagebeschluss enthielt leider noch die Ausführung zu der möglichen Zufahrt durch das Verkehrsflächengrün, obwohl</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden. Es wird beschlossen, eine Nutzung der Verkehrsgrünfläche für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen (Textliche Festsetzung 7.1)</p>

		<p>Mandantschaft (Flurnummer 864) (i.F. „vorderes Grundstück“).</p> <p>Die planerische Absicht, eine Grundstückszufahrt zu dem hinteren Grundstück nur vom Hexenweg aus und somit über das vordere Grundstück festzusetzen, würde Punkt 4.9 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 (Seite 23) widersprechen. Bereits aufgrund dieser Widersprüchlichkeit sei sie nicht frei von Abwägungsfehlern.</p> <p>Sie sei darüber hinaus auch abwägungsfehlerhaft, weil die öffentlich-rechtliche Erschließung über das Privatgrundstück 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.</p> <p>Bereits die Inanspruchnahme des Grundstücks der Mandanten wird den in der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Belangen nicht mehr gerecht. In diesem Bereich befänden sich nämlich Stellplätze der Mandantschaft. Käme es künftig zu einer Bebauung des hinteren</p>	<p>der Bebauungsplanentwurf (Anlage 3 der Vorlage 012/2022) eine solche nicht mehr vorsah. Die Passage wurde vor der Offenlage redaktionell angepasst. Ein Abwägungsfehler liegt somit nicht vor. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den vom 26.02.2022 bis einschließlich 11.04.2022 offengelegenen Begründungsentwurf.</p> <p>Die nach vorhergehendem Konzept des Planes noch möglichen Zufahrten durch das Verkehrsflächengrün zu den Flurstücken 159 und 865 (wie auf der gegenüberliegenden Seite zu den Grundstücken In den Kämpen 22 und 25, Eigentum Stellungnehmer) sind nicht mehr zulässig. Im Rahmen der Eigentümer:innenveranstaltung gab es Bedenken von Anlieger:innen bezüglich querender Pkw. Zudem wurde die Baumgruppe nach Einmessung und Nachtragung noch nicht erfasster Baumstandorte mit ihren Kronen und Wurzelbereichen als so schützenswert eingestuft, dass im Entwurf zur Offenlage keine Durchfahrmöglichkeit mehr angeboten wird. Die Bäume wurden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Wurzelbereiche sind von Bebauung und jeglicher Versiegelung freizuhalten (mit Ausnahme des bestehenden Gehwegs), Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig (s.</p>	<p>und den Begründungsentwurf zu ergänzen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.4.1</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Regelung zur maximal zulässigen Anzahl an Stellplätzen im Vorgarten wird gestrichen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.1.4.2</p>
--	--	--	--	---

		<p>Grundstücks, so müssten diese Stellplätze verlegt werden. Aufgrund der konkreten Grundstücksbeschaffenheit wäre dies - wenn überhaupt - nur mit erheblichem und letztlich unverhältnismäßigem Aufwand für die Mandantschaft möglich.</p> <p>So sehe der Bebauungsplan im Weiteren die Festsetzung einer Vorgartenfläche im Bereich des Grundstücks der Mandanten vor, in welcher lediglich ein Stellplatz zulässig sein soll (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157, Punkt 4.11.5, S. 27). Eigentümer seien 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 sei insoweit davon auszugehen, dass Paare und Familien, insbesondere mit zwei berufstätigen Erwachsenen, über mehrere Kraftfahrzeuge verfügen, sodass mindestens zwei Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssten. Auch die Mandantschaft verfüge über mehrere Kraftfahrzeuge und wäre daher im Falle der Bebauung des hinteren Grundstücks dazu gezwungen, an anderer Stelle</p>	<p>Textliche Festsetzungen 7.3). Wie im Bebauungsplanentwurf ersichtlich, besteht dadurch keine Option mehr für eine private Zufahrt. Darüber hinaus wurde zwischen den Flurstücken 159/865/864 und 155 ein Zu- und Abfahrtsverbot eingezeichnet. Das Flurstück 865 ist über den Hexenweg zu erschließen, das Flurstück 159 vom Wahrkamp aus. Zum Schutz der Bäume mit ihren Wurzelbereichen wurden zudem die Baugrenzen auf den Privatgrundstücken angepasst. Auf all diese Aspekte wurde auch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs eingegangen.</p> <p>Wenn die Nutzung des Verkehrsgrüns für Stellplätze oder Zufahrten verbindlich ausgeschlossen werden soll, muss das als textliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Der für das hintere Grundstück Hexenweg 1a eingereichte Bauantrag vom 18.11.2019 (Ende April 2020 Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt) sieht die Erschließung über das vordere Grundstück vom Hexenweg vor (jetzige Zufahrt Hexenweg 1). Zudem ist ein für das rückwärtige Gebäude nachzuweisender Stellplatz auf dem vorderen Grundstück eingezeichnet. Von einer vorherigen Abstimmung der Eigentümer:innen und Zustimmung hierzu ist deshalb auszugehen. Der Antragsteller hat in dem Antrag selbst die Erschließung</p>	
--	--	---	--	--

		<p>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 der Mandanten unzumutbar und damit abwägungsfehlerhaft. So sei das Grundstück der Mandantschaft mit 650 qm wesentlich kleiner als die es umgebenden Grundstücke, die größtenteils über 900 qm, teilweise sogar über 1.000 qm groß seien. Die Verlegung von Stellplätzen in einen anderen Bereich des Grundstücks sei für die Mandantschaft daher nicht ohne Weiteres möglich und mit einem empfindlicheren Eingriff verbunden.</p> <p>Dies gelte erst recht, wenn man sich im Weiteren vergegenwärtigt, dass eine anderweitige Erschließung über das kommunale Grundstück zur Straße „In den Kämpen“ hin unproblematisch möglich sei. Das Grundstück eigne sich aufgrund seines Zuschnitts bereits nicht für eine Bebauung. Die vorhandenen Bäume ständen mit einem Abstand</p>	<p>vom Hexenweg aus vorgesehen. Die Garage des vorderen Grundstücks wurde bereits zurückgebaut. Eine solche Erschließung und die Verlagerung der Stellplätze nun als erheblichen und unverhältnismäßigen Aufwand hinzustellen, ist widersprüchlich, zumal dieses nicht weiter erläutert und begründet ist. Erschließungen über Vorderliegergrundstücke mit einem 3 bis 5 m breiten Erschließungsweg stellen bei der Siedlungsstruktur einen üblichen Erschließungsaufwand dar. Ähnliche Erschließungen sind im Umfeld vorhanden. Diese Aspekte wurden als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.</p> <p>Das vordere Grundstück mag aufgrund der vollzogenen Teilung zwar kleiner sein als die übrigen Grundstücke im WR1, aber es besteht dennoch – auch mit Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück – ausreichend Spielraum zur Positionierung eines Hauptgebäudes und zur Unterbringung von Stellplätzen, Nebenanlagen etc. Zur Sicherstellung von grünen, soweit möglich unversiegelten Vorgärten sieht der Bebauungsplanentwurf (Offenlage) im Vorgarten maximal einen Stellplatz vor. Weitere Stellplätze sollen im Baufeld zulässig sein, das Baufeld ist ausreichend groß. Damit die Stellplätze möglichst nah an der Erschließungsstraße angelegt werden und der Freizeit- und Erholungsraum hinter den Häusern</p>	
--	--	---	--	--

		<p>zu einander, der ohne weiteres eine Zuwegung ermögliche, ohne deren Bestand zu gefährden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sei eine solche Zuwegung bislang auch so angedacht und besprochen worden. Es erschließe sich nicht, warum dies jetzt nicht mehr möglich sein solle. Insbesondere werde in der Begründung zum Bebauungsplan auf diese Möglichkeit eingegangen und eine verkehrsmäßige Erschließung über die Straße „In den Kämpen“ für zulässig erklärt. So hieße es dort:</p> <p>„[...] 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)</p> <p>Der Entwurf ließe 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 würden nicht abwägungsfehlerfrei erfasst. Vielmehr erscheine es so,</p>	<p>weitgehend frei vom privaten Stellplatzverkehr bleibt, ist es denkbar auf die Festsetzung zur maximalen Anzahl an Stellplätzen im Vorgartenbereich zu verzichten, Festsetzung „4. Vorgärten“ des Bebauungsplans hat weiter Gültigkeit.</p> <p>Ohne Regelungen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bleibt das Grundstück 865 mitunter trotz Baulandqualität unbebaubar. Zur Sicherung der Erschließung des hinteren Grundstücks über das vordere Grundstück hat der Eigentümer nunmehr am 05.08.2022 per Mail mitgeteilt, dass er einer Eintragung einer Erschließungsbauast auf seinem Grundstück zustimmt.</p>	
--	--	---	--	--

		als dass bei der Erstellung des Bebauungsplans die spezifische Situation des Grundstücks Flurnummer 864 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 würden. Die daraus resultierende Unwirksamkeit des Bebauungsplans gem. § 47 Abs. 1 VwGO ließe sich vermeiden, wenn im Bebauungsplan festgesetzt werde, dass die Erschließung des Grundstücks Flurnummer 865 über die Straße „In den Kämpen“ und die Parzelle Flurnummer 155 erfolgt.		
1.2 Anregungen zum Thema Planungskonzept/Bauen				
1.2.1	ST Nr. 1.5, ST Nr. 1.7, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.11	Es wird angemerkt, dass im Bereich der rückwärtigen Bebauung des westlichen Wahrkamps die ausgewiesene Ausnutzung der Grundstücksflächen / Dichte für die Hinterbebauung mit den erarbeiteten Parametern immer noch recht hoch bzw. zu hoch erscheine: - II Vollgeschosse, - 2 Wohneinheiten - GRZ von 0,4 - GFZ von 0,8.	In der Ratssitzung am 01.07.2021 hat der Rat der Stadt Coesfeld beschlossen für die Westseite Wahrkamp einen Bebauungsplanentwurf auf Basis des Entwurfs e (bis zu II Geschosse, bis zu 2 Wohneinheiten, GRZ 0,4) zu erarbeiten (Vorlage 177/2021). Dem wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefolgt. Für den Entwurf d (nur eine Wohneinheit im rückwärtigen Bereich) fand sich keine Mehrheit im Rat. Hintergrund für die Geschosszahl ist ein der Stadtverwaltung bekanntes geplantes Vorhaben für ein zweigeschossiges	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen für die rückwärtige Bebauung auf der Westseite Wahrkamp (bis zu II Geschosse, bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude, GRZ 0,4 und GFZ 0,8) wird festgehalten. Beschlussvorschlag 1.2.1

		<p>2 Vollgeschosse mit zwei Wohneinheiten und vor allem eine 60%ige Versiegelung der Grundstücksfläche entspräche nicht dem Gebietscharakter.</p> <p>Diese starke Ausnutzung konterkariere die Ziele des Erhalts des Gebietscharakters und lasse eine Verdichtung ähnlich der in der Langen Stiege erwarten bzw. schließe sie nicht aus.</p> <p>Die Grundstücksfläche könne hier bis zu 60 % versiegelt werden, dies stehe auch im Widerspruch zu den Zielen der Wasserschutzverordnung für die hier vorliegende Schutzzone III.</p>	<p>Gebäude im rückwärtigen Bereich Westseite Wahrkamp. Da dieses gemäß § 34 BauGB zulässig wäre (Vorbild am Drachters Weg), sollen die Festsetzungen so ausgestaltet sein, dass das Vorhaben weiter zulässig bleibt. Es sind keine gewichtigen städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine weitere Einschränkung der Baumöglichkeiten und damit einen weiteren Eingriff in das Grundeigentum rechtfertigen würden. Die von der Einschränkung ihrer Baurechte betroffenen Eigentümer:innen im WR 2 haben sich nicht mehrheitlich dafür ausgesprochen. Um eine Einliegerwohnung zu ermöglichen, wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten auch im rückwärtigen Bereich auf 2 festgesetzt. Auf der Westseite sind bereits recht hohe Versiegelungsgrade auf zum Teil kleinen Grundstücken vorhanden. Der Bestand muss berücksichtigt werden, da er die städtebauliche Situation bereits heute sehr maßgeblich vorprägt. Eine Reduzierung der Grundflächenzahl auf kleiner 0,4 ist daher nicht abwägungsfehlerfrei möglich. Somit dürfen mit Gebäude, Stellplätze, Zufahrten etc. bis zu 60 % des Grundstücks versiegelt werden (GRZ II). Die Ausgangslage und rechtliche Situation auf der Westseite Wahrkamp ist eine andere als im Straßengeviert Wahrkamp/Hexenweg (keine rückwärtige Bebauung, geringerer Versiegelungsgrad, größere Grundstücke).</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Die Parameter im WR2 (bis zu 2 Vollgeschosse, bis zu zwei Wohneinheiten, GRZ I 0,4, GRZ II 0,6, GFZ 0,8) werden für diesen Teilbereich des Bebauungsplans als städtebaulich verträglich eingestuft.</p> <p>Alle Einwender:innen sind Eigentümer:innen von Grundstücken an der Ostseite Hexenweg. Von dort besteht keine direkte Sichtverbindung auf die Bebauung Westseite Wahrkamp.</p> <p>Die von dem Einwender kritisierten Gebäude Lange Stiege 23 und 23a erreichen eine GRZ I von nahezu 0,4. Aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich gelten dort gemäß § 34 BauGB andere Regelungen hinsichtlich des Versiegelungsgrads (bis zu 40 % allein für Hauptgebäude ohne Terrassen, sonstiger Versiegelungsgrad unbegrenzt). Im beplanten Bereich darf die GRZ II die GRZ um bis zu 50 % überschreiten, d.h. bei einer GRZ I von 0,4 im WR2 dürften bis zu 60 % des Grundstücks versiegelt werden (z.B. Hauptgebäude, Nebengebäude, Terrassen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze)). Im unbeplanten Bereich gibt es eine solche Regelung zur GRZ II nicht. So kommt der sehr hohe Versiegelungsgrad an der Langen Stiege zustande. Zudem wirken die Gebäude aufgrund ihrer Architektur sehr wuchtig. Im Plangebiet wird die Wuchtigkeit der Gebäude durch die GFZ und durch die</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Einberechnung des Spitzbodens (s. TF A 2.1) reduziert. Zudem sind Balkone, Dachterrassen und Altane oberhalb des zweiten Geschosses ausgeschlossen (s. TF A 4).</p> <p>Auf der Ostseite Hexenweg (Schutzzone II, unmittelbare Nähe zu den Brunnen des Wasserwerks Coesfeld) sind zum Teil über 40 % des Grundstücks mit Hauptgebäude und Terrasse versiegelt, mit Nebenanlagen bis zu 60 % des Grundstücks. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen der Wasserschutzverordnung. Die Festsetzungen im Plangebiet hingegen sind damit vereinbar.</p> <p>Dem Rat wird empfohlen an den Festsetzungen festzuhalten. Die Reduzierung auf nur I Geschoss im rückwärtigen Bereich der Westseite Wahrkamp ist denkbar (restriktive städtebauliche Zielstellung), widerspricht aber dem Ziel einer angemessenen Nachverdichtung, ohne dass hier ausreichend gewichtige Belange vorliegen würden, die eine weitere Restriktion erfordern.</p>	
1.2.2	ST Nr. 1.6	Es wird angemerkt, dass die GRZ von 0,4 „viel zu hoch“ sei, denn nach Auskunft der Stadt erreiche die GRZ an der Langen Stiege noch nicht einmal diesen Wert und trotzdem	In dem Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Hexenweg (WR1) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen soweit wie möglich reduziert. Auf der Westseite des Wahrkamps (WR2) war eine Reduzierung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im WR 2 wird an der GRZ von 0,4 festgehalten. Beschlussvorschlag 1.2.2.1

		<p>wirken diese Gebäude so als wäre das ganze Grundstück überbaut.</p> <p>Es wird angeregt, die gewachsene Baustruktur des Wohngebietes zu erhalten und Entwicklungen wie in der Langen Stiege zu verhindern.</p>	<p>der GRZ bestandsorientiert nicht möglich. Die GRZ wurde dort auf 0,4 festgesetzt (Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO). Andernfalls würden dortige Gebäude auf den Bestandsschutz gesetzt, was eigentumsrechtlich nur bei gewichtigen öffentlichen Belangen oder bei gewichtigen privaten Belangen möglich ist. Gewichtige öffentliche Belange sind nicht erkennbar, gewichtige private Belange lägen dann vor, wenn von den Eigentümer:innen der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke selbst eine entsprechend restriktive Festsetzung mit großer Mehrheit gewünscht wird und auch entsprechend mit privaten Belangen begründet wird. Für das WR 2 liegen der Stadtverwaltung zwei Stellungnahmen (eine Grundstückseinheit) vor, die sich für die Beibehaltung der GRZ von 0,4 aussprechen. Zwei weitere Grundstückseinheiten sprachen sich bei einer Befragung durch die Stadt gegen eine bauleitplanerische Überplanung aus, was bedeutet, dass die bisher nach § 34 BauGB mögliche Ausnutzung der Grundstücke nicht durch eine Bebauungsplanung eingeschränkt werden soll. Es liegen daher auch nicht ausreichend private Belange vor, die abwägungsfehlerfrei eine weitere Einschränkung der Ausnutzungsmöglichkeiten erlauben würden.</p> <p>Die von dem Einwender kritisierten Gebäude Lange Stiege 23 und 23a</p>	<p>An der GFZ von 0,8 im WR 2 sowie dem Zusatz zur Berechnung wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.2.2</p>
--	--	---	---	---

			<p>erreichen eine GRZ I von nahezu 0,4 (im unbeplanten Bereich nur Hauptgebäude, im beplanten Bereich noch mit Terrassen). Im beplanten Bereich darf die GRZ II die GRZ um bis zu 50 % überschreiten, d.h. bei einer GRZ I von 0,4 im WR2 dürften bis zu 60 % des Grundstücks versiegelt werden (z.B. Hauptgebäude, Nebengebäude, Terrassen, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze). Im unbeplanten Bereich gibt es eine solche Regelung zur GRZ II nicht. So kommt der sehr hohe Versiegelungsgrad an der Langen Stiege zustande. Zudem wirken die Gebäude aufgrund ihrer Architektur sehr wuchtig.</p> <p>Um „wichtigen“ Gebäude in dem Quartier entgegenzuwirken, wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 im WR1 (je nach Beschluss 1.2.7.2 ggf. 0,7 bei „Kopfgrundstücken“) bzw. 0,8 im WR2 reduziert. Im Sinne der Eigentümer:innen wurde festgesetzt, dass bei der Berechnung der GFZ Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. Spitzboden) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz miteinzurechnen sind.</p> <p>Mit Festsetzung der GRZ, der GFZ mitsamt Zusatz zu dessen Berechnung, der Dachform und der Höhenlage baulicher Anlagen (Trauf-/Firsthöhe) wurde</p>	
--	--	--	--	--

			der Rahmen für die Bebauung so eng wie rechtlich möglich eingeschränkt.	
1.2.3	ST 1.15	Es wird angeregt keine „doppelgeschossige Hinterbebauung“ der Grundstücke vorzusehen.	<p>Die Anregung wurde von einem Eigentümer an der Westseite Wahrkamp vorgebracht. Dort (WR 2) sieht der Bebauungsplanentwurf auch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine bis zu II-geschossige Bebauung vor.</p> <p>Für die Westseite Wahrkamp wurde erst später ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Bei einer Abfrage durch die Stadtverwaltung hatten sich einige Eigentümer:innen gegen eine bauleitplanerische Überplanung ausgesprochen und andere hatten sich nicht zurückgemeldet. Im Bestand ist rückwärtig ein I-geschossiges Gebäude (Wahrkamp 10a) vorhanden. Gemäß § 34 BauGB (Drachters Weg 11 als Vorbild) wären aber II-geschossige Gebäude zulässig. Der Stadtverwaltung ist ein angedachtes II-geschossiges Bauvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich bekannt, weshalb die Variante mit bis zu II Geschossen im rückwärtigen Bereich zur Abstimmung in den Rat der Stadt Coesfeld gegeben wurde. Die Stadtverwaltung wurde am 01.07.2021 damit beauftragt entsprechend dieser Variante einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.</p> <p>Die Einschränkung von Baurechten stellt einen Eingriff ins Eigentum dar. Abwägungsfehlerfrei ist dies nur bei einer</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der II-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich der Westseite Wahrkamp wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.3</p>

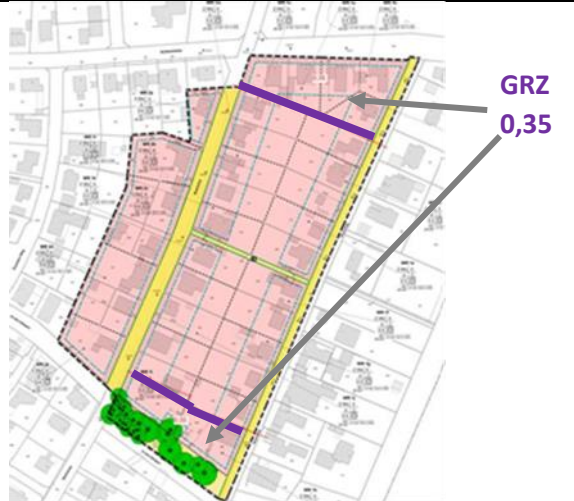
			breiten Zustimmung der Eigentümer:innen und einem überwiegenden öffentlichen Interesse zulässig. Beides liegt hier nicht vor. Eine II-geschossige rückwärtige Bebauung ist durchaus städtebaulich vertretbar.	
1.2.4	ST Nr. 1.12	Es wird darauf hingewiesen, dass das seit 76 Jahren bewohnte hintere Wohnhaus (Wahrkamp 10a, zurzeit I-geschossig) von der Straße auch nach einer möglichen Teilaufstockung (dann II-geschossig) nicht sichtbar sei. Der Charakter des Gebiets würde nicht verändert.	Aus dem vom Einwander vorgebrachten Grund gibt es aus städtebaulicher Hinsicht keine Gründe im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps bis zu II-geschossige Gebäude auszuschließen, zumal diese aufgrund von Vorbildern (u.a. Drachters Weg 11) gemäß § 34 BauGB zulässig sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, sollen im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps bis zu II-geschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Beschlussvorschlag 1.2.4
1.2.5	ST Nr. 1.13	Es wird angeregt an der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise auch im hinteren Bereich bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festzuhalten. Diese Festsetzungen würden eine gewisse Nachverdichtung ermöglichen, die aber dadurch, dass es nur maximal 2 WE pro Baukörper und eine offene Bauweise/Einzelhäuser vorgesehen seien, nicht zu klobig und kompakt würde, wie man es bereits am Drachters Weg oder in der Langen Stiege vorfindet. Als Anwohnerin der Westseite des Wahrkamps könne sie nach wie vor nicht ganz nachvollziehen warum 7 Häuser/Grundstücke der Westseite	Die Überlegungen der Stadtverwaltung (u.a. GRZ 0,4 und GFZ 0,8, bis zu II geschossig, maximal 2 WE auch im rückwärtigen Bereich WR2) werden mit dieser Stellungnahme einer Eigentümerin Westseite Wahrkamp (WR2) bekräftigt. Positiv auf das Erscheinungsbild der Baukörper wirken sich auch die festgesetzten Satteldächer aus. Geneigte Dächer wirken weniger wuchtig als Flachdächer. Die Grundstücke Westseite Wahrkamp wurden nach Beschluss des Rats am 01.07.2021 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 miteinbezogen, da die Gesamtwirkung der Straße Wahrkamp in Gänze betrachtet und	Der Anregung wird gefolgt. An der bis zu II-geschossigen Bauweise, der GRZ von 0,4, der GFZ von 0,8 und bis zu 2 WE pro Gebäude im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps (WR2) entsprechend des Bebauungsplanentwurfs wird festgehalten. Beschlussvorschlag 1.2.5

		<p>des Wahrkamps in den Bebauungsplangedanken der Anwohner des Bereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg miteinbezogen 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, erscheine ihr der von der Stadtverwaltung in der Infoveranstaltung am 01.03.22 vorgestellte Plan für diesen Bereich im Wesentlichen als gut durchdachte Lösung.</p>	<p>bewahrt werden sollte – nicht nur eine Straßenseite.</p>	
1.2.6	ST Nr. 1.14	<p>Es wird angeregt ein Allgemeines Wohngebiet, ggfls. eingeschränkt festzusetzen, da die mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes einhergehende Nutzungsbeschränkungen sachlich nicht geboten seien. Insbesondere die damit einhergehende Begrenzung freiberuflicher Nutzungen trotz fehlendem Störpotenzials, aber auch sonstiger Nutzungen überzeuge mit Blick auf die Lage des Gebiets nicht in jeder Hinsicht.</p>	<p>Das Plangebiet dient derzeit ausschließlich dem Wohnen. Einzelne Räume in den Wohnhäusern werden untergeordnet für freie Berufe und die mit ihnen artverwandten Tätigkeiten genutzt (z.B. Architekturbüro, Räumlichkeiten Versicherungsmakler). Bestandsorientiert und zur Wahrung dieses sehr ausgeprägten Wohngebietscharakters wird daher ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Alle im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden ausgeschlossen, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung als Reines Wohngebiet und den Regelungen zu freien Berufen wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.6</p>

			<p>um die Wohnnutzung als Hauptfunktion zu sichern.</p> <p>Räume für freie Berufe und die mit ihnen artverwandten Tätigkeiten (§ 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Zu den selbständigen, freien Berufen gemäß § 18 EStG zählen z.B. Notare, Architekten, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Ärzte, Heilpraktiker, Rechtsanwälte, Journalisten und Übersetzer. Räume für deren Ausübung sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Über die Zulässigkeit wird im Einzelfall entschieden. Tätigkeiten, die einen verstärkten, in Wohngebieten unerwünschten, weil „störenden“ Ziel- und Quellverkehr erwarten lassen, sind unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt. Das Plangebiet soll auch in Zukunft ganz dem Wohnen und vereinzelt Freiberuflern dienen, der Gebietscharakter soll gewahrt werden.</p> <p>Hintergrund für die Einschränkung der zulässigen Nutzungen ist auch der § 3 der WSGVO, nach dem in der Zone III u.a. Einrichtungen, die den Zustrom von Menschen fördern (z.B. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen) und öffentliche Parkplätze bzw. private Sammeleinstellplätze (ab 4 Fahrzeugen) genehmigungspflichtig sind. Zum Schutz des Grundwassers werden über das</p>	
--	--	--	--	--

			Wohnen und freie Berufe hinausgehende Nutzungen in dem Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.	
1.2.7	ST Nr. 1.14	Es wird angeregt die Grundflächenzahl für den Bereich WR1 a-n generell auf z.B. 0,4 anzuheben bzw. nur für das Flurstück 864 eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen.	<p>Etwa 80 % der Eigentümer:innen in dem Bereich WR1 haben im Frühjahr 2021 eine Unterschriftenliste unterzeichnet, die sich für sehr restriktive Festsetzungen in dem Bereich Wahrkamp/Hexenweg (damals noch mit Ostseite Hexenweg) ausspricht (u.a. GRZ 0,25 und GFZ 0,4 bzw. abweichende Festsetzung bei gegebener Überschreitung). Bestandsorientiert wurde daraufhin im Bebauungsplanentwurf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Der Großteil der Eigentümer:innen hat sich für die Einschränkung der Baurechte ausgesprochen, die Festsetzungen sind abwägungsfehlerfrei möglich. Ein geringer Versiegelungsgrad ist bei der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III, direkt angrenzend an die Zone II städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Der im Rahmen der Bauberatung mit Datum 18.03.2019 vorgelegte BV für das Grundstück Hexenweg 1 war nach dem damaligen Stand des Planungsrechts (§ 34 BauGB) nicht zulässig. Ein entsprechender Vorprüfvermerk befindet sich in der Bauakte. Dem Antragsteller war daher aus der Bauberatung die maßgebliche GRZ von max. 0,28 der als Vorbild heranzuziehenden Bauwerke bekannt. Er konnte daher maximal von</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, für den Bereich WR1 bzw. das Flurstück 864 wird keine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.7.1</p> <p>Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.7.2</p>

			<p>einer zulässigen GRZ von ca. 0,3 ausgehen. Der Bauantrag für das Flurstück 865 (rückwärtiges Grundstück) vom 18.11.2019 weist aber eine GRZ von 0,35 einschl. Terrassen auf.</p> <p>Bei „Eckgrundstücken“ – so wie vorliegend – lässt sich eine andere bauliche Ausnutzung mitunter rechtfertigen. Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt dies sogar ausdrücklich durch Fortführung des Baufeldes „über Eck“ entlang der Straße „In den Kämpen“ auf. Aufgrund der Bestandssituation der „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR 1 (hoher Versiegelungsgrad z.B. Hexenweg 1 und Stadtwaldallee 36) und der kleineren Grundstückstiefen sollte die GRZ dort auf 0,35 erhöht werden. Eine GRZ von 0,4 lässt sich nicht mit dem allgemeinen Planungsziel vereinbaren.</p>	
--	--	--	--	--

				
1.2.8	ST Nr. 1.14	<p>Es wird angeregt die Vorschrift über die Versiegelung sonstiger Freiflächen zu konkretisieren und dabei die schützenswerten Eigentümerinteressen angemessen abzuwägen. 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, 5 5) sei aufgrund Unbestimmtheit unwirksam. Im Übrigen sei diese Regelung zu pauschal und beachte nicht hinreichend die</p>	<p>Die Textliche Festsetzung (B 5) ist unbestimmt und sollte wie folgt überarbeitet werden:</p> <p>„Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken sind unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.“</p> <p>In diesem Zuge sollte auch die Textliche Festsetzung (B 4) angepasst werden:</p> <p>„Die festgesetzten Vorgartenflächen sind zu mindestens 50 % als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Textliche Festsetzung zu den Privaten Freiflächen und den Vorgärten sowie die Begründung werden angepasst.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.8.1</p> <p>Auf Gehölzlisten wird verzichtet, stattdessen wird in der Begründung die Formulierung „heimisch, standortgerecht“ erläutert. Der Bauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.8.2</p>

		<p>Privatinteressen der Eigentümer i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB. Die Vorschrift sollte im Sinne der Schaffung von Rechtsklarheit und -sicherheit konkretisiert werden und dabei die schützenswerten Eigentümerinteressen abwägen.</p>	<p>Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten zum Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage, Zuwegungen, Stellplätze, Briefkastenanlagen sowie Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt.“</p> <p>Aus gestalterischen Gründen und im Sinne des Klimagedankens sind die Vorgärten und privaten Freiflächen durch Anpflanzungen weitmöglichst unversiegelt zu gestalten und zu begrünen, um u.a. auch Regenwasser zurückzuhalten und das Kleinklima zu verbessern. Die Festsetzungen B4 und B5 wurden in Anlehnung an das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld getroffen (u.a. Schaffung von positiven Rahmenbedingungen für Insekten, Verbesserung des Stadtklimas, klimagerecht angelegte Gärten und Außenanlagen). Ein weiterer Grund ist die Wahrung des Gebietscharakters. Die Festsetzung wirkt sich gleichzeitig positiv auf Natur und Umwelt sowie auf die Wohnverhältnisse aus.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt andererseits, um die natürliche Bodenfunktion in der Wasserschutzzone III (direkt angrenzend</p>	
--	--	--	--	--

			<p>an die Zone II) weitmöglichst zu sichern. Mit einer Versiegelung des Bodens gehen wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und die Bodenfruchtbarkeit, verloren. Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, zum anderen steigt das Risiko zu örtlichen Überschwemmungen und auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Werden Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegt, ist die natürliche Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigt. Die Flächen sind daher bodenrechtlich relevant und wird durch die Festsetzung der GRZ II zugeordnet. Die Mehrheit der Grundstückseigentümer:innen am Wahrkamp und am Hexenweg spricht sich für eine Reduzierung der GRZ im Plangebiet aus, um den Gebietscharakter zu wahren. Dies ist auch im öffentlichen Interesse. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird der maximale Versiegelungsgrad im Plangebiet geregelt. Der übrige Anteil ist gestalterisch als Rasen- und/oder bepflanzte Grünfläche anzulegen.</p> <p>Mit den Festsetzungen B 4 und B 5 soll den aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewertenden sogenannten „Schottergärten“ entgegengewirkt werden.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Auch unter Gewichtung der privaten Belange der Eigentümer:innen an einer freien Gestaltung ihres Grundstücks sind die Festsetzungen vertretbar. Das mögliche Interesse von Eigentümer:innen mehr als 50 % des Vorgartens (z.B. für Stellplätze) versiegeln oder ihre Freiflächen nicht begrünen zu wollen, unterliegt dem öffentlichen Interesse an städtebaulichen, gestalterischen sowie vor allem bodenrechtlichen und klimatischen Zielen der Stadt Coesfeld. Gehölzlisten wurden bewusst nicht angelegt, um den Eigentümer:innen im Gartenbereich möglichst große Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume einzuräumen.</p>	
1.2.9	ST Nr. 1.14	<p>Es wird angeregt die Beherbergung von Gästen gegen Entgelt über Anbieter wie Airbnb in bestimmten Grenzen zuzulassen bzw. unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet fest. Dieses dient gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Wegen der potenziellen Konfliktrichtigkeit des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohn- und Nichtwohnnutzungen können in einem reinen Wohngebiet Nichtwohnnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine planerische Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zum Ausschluss aller Ausnahmen – wie in diesem Fall – ist ebenfalls möglich, denn die städtebauliche Eigenart eines reinen Wohngebietes steht auch bei einer ausschließlichen Wohnnutzung nicht in Frage.</p> <p>Gemäß dem Beschluss OVG NRW vom 31.03.2021 (Az.: 2 B 241/21) handelt es sich bei einer Wohnungsvermietung an</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.9.1</p> <p>Es wird beschlossen, auf den Aspekt Beherbergung in der Begründung näher einzugehen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.9.2</p>

			<p>täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste/Monteure/Geschäftsreisende oder sonstige Dritte, beispielsweise über Airbnb oder vergleichbare Portale, nicht um eine „allgemeine Wohnnutzung“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Vielmehr stellt es eine bauliche Nutzung als Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO dar.</p> <p>Ferienwohnungen und -häuser (auch über Airbnb buchbare Wohnungen) bilden eine eigene, vom Wohnen zu unterscheidende Nutzungskategorie. Anders als das Dauerwohnen sind sie in reinen Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Sie gehören gem. § 13a Satz 1 BauNVO zu den sog. kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, d.h. sie werden vom Ausschluss aller Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO erfasst.</p> <p>Die Nutzung einzelner Räume eines Gebäudes für das Ferienwohnen kann jedoch nach § 13a BauNVO (als „kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes“) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnungsnutzung der Hauptnutzung des Gebäudes räumlich und funktional deutlich unterordnet. Eine dazu im Gegensatz stehende dauerhafte und gewerbliche Nutzung ganzer Gebäude/-teile für das Ferienwohnen ist in reinen Wohngebieten grundsätzlich unzulässig. Aufgrund der o.g.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Beschränkungen der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten erscheint ein genereller Ausschluss von Ferienwohnungen dort i.d.R. nicht erforderlich.</p> <p>Das Plangebiet stellt aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III aber einen Sonderfall dar. Gemäß § 3 der WSGVO sind in der Schutzzone III u.a. Einrichtungen, die den Zustrom von Menschen fördern (z.B. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen) und öffentliche Parkplätze bzw. private Sammeleinstellplätze (ab 4 Fahrzeugen) genehmigungspflichtig. Das Plangebiet grenzt jedoch direkt an die Schutzzone II, d.h. es bedarf eines noch höheren Schutzes. Daher werden im Plangebiet zum Schutz des Grundwassers über das Wohnen und freie Berufe hinausgehende Nutzungen in dem Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen – auch die Beherbergung von Gästen. Im Stadtgebiet Coesfelds gibt es ausreichend andere Möglichkeiten für Beherbergungsbetriebe. Zudem soll die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen unterbunden werden, denn es fehlt an Wohnraum. Einer Nutzung durch das Ferienwohnen steht auch das Hauptziel des Bebauungsplans entgegen: die Wahrung des Gebietscharakters als Ein- und Zweifamilienhausgebiet. Eine Nutzung von Wohnungen für die Vermietung an Dritte</p>	
--	--	--	--	--

			<p>über Airbnb oder sonstige Anbieter ist gebietsuntypisch und von der Mehrheit der Eigentümer:innen nicht gewünscht.</p> <p>Mit einer Zulässigkeit von Ferienwohnungen kann keine Kontrolle über ihre Ausbreitung im Wohngebiet gewährleistet werden. Der Gebietscharakter des reinen Wohngebietes könnte beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Gebäude und Wohnungen im Plangebiet wurden lediglich zu allgemeinen Wohnzwecken genehmigt (untergeordnet freie Berufe). Die Nutzung dieser Wohnungen für die Vermietung an Dritte über Airbnb oder sonstige Anbieter stellt eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung dar. Ohne Genehmigung wäre diese illegal. Bislang wurde keine solche Nutzungsänderung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beantragt und eine Baugenehmigung erwirkt.</p> <p>Derzeit gibt es im Plangebiet keinen Betreiber eines kleinen Beherbergungsbetriebes, auch keinen, der über Airbnb seine Wohnung als Ferienwohnung gewerblich Dritten anbietet. Es gibt auch keinen Hinweis darauf, dass ein:e Mieter:in oder Grundstückseigentümer:in dies beabsichtigt. Die entsprechenden Ausführungen in der Stellungnahme bleiben theoretisch; aus ihr ergibt sich nicht, dass die Eigentümer des</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Grundstücks Hexenweg 1 bisher gewerblich einen kleinen Beherbergungsbetrieb in Gestalt einer Ferienwohnung unterhalten oder vorhaben, dies zu tun. Insoweit greift der Ausschluss der gewerblichen Ferienwohnungsvermietung weder in einen ausgeübten Gewerbebetrieb ein noch verhindert er die Aufnahme eines beabsichtigten Gewerbebetriebes.</p> <p>Durch den Ausschluss (auch) der Vermietung von Ferienwohnungen sind private Belange nicht abwägungsrelevant betroffen. Der Vorschlag in der Stellungnahme kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes – und damit Airbnb – begrenzt als milderer Mittel zuzulassen, ist im Übrigen nicht umsetzbar. Eine limitierte Zulassung von Airbnb-Betrieben ist nicht festsetzungsfähig. Die Feinsteuerung von Nutzungsarten nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO knüpft grundsätzlich an Anlagentypen an, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt. Ebenso wie es im Einzelhandel keine an Verkaufsflächen orientierte Unternehmenstypen gibt, gilt dies auch für das Beherbergungsgewerbe. Es gibt schlechterdings keinen Airbnb-Wohnungstyp mit einer bestimmten Belegungsdauer, der als allgemeine Nutzungsunterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO festsetzungsfähig ist.</p>	
--	--	--	---	--

1.2.10	ST Nr. 1.16	<p>Es wird angemerkt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung des westlichen Wahrkamps im rückwärtigen Bereich, d.h. die Grundstücksflächen für eine eventuelle Hinterbebauung, dem bestehenden Gebietscharakter entsprechend viel zu massiv sei. Eine eingeschossige Bebauung mit ausbaubaren Giebeldächern würde sich architektonisch und städtebaulich ansprechend einfügen lassen. Die Flächennutzung sollte unter Berücksichtigung der Wasserschutzverordnung Schutzzone III erfolgen. Flachdächer und eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen seien dem Gebiet nicht angemessen.</p>	<p>Im Planbereich wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung eine Gestaltung mit Satteldach mit einer Neigung von 25 - 55° vorgesehen. Andere Dachformen, insbesondere das Flachdach, werden hier ausgeschlossen, da die Dachlandschaft des Satteldachs in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich städtebaulich prägend ist. Mit dieser Festsetzung kann zudem die Baudichte reguliert werden, da zweigeschossige Flachdachgebäude anders wirken als geneigte Dächer.</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² und untergeordnete Nebengebäude, wenn diese als Flachdach (0-10°) ausgeführt werden. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3,0 m unterschreiten. Dadurch bleibt das Hauptgebäude mit Satteldach weiterhin städtebaulich dominant. Gleichzeitig werden den Eigentümer:innen Freiheiten gewährt und Dachbegrünungen der Anbauten/Nebengebäude mit Flachdach werden sichergestellt. Neben den ökologischen Vorteilen der Dachbegrünung ist gewährleistet, dass Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Warmwasseraufbereitung genutzt werden kann. Ein Flachdach bietet die ideale Ausrichtung der Anlage. Die Synergieeffekte dieser Kopplung wie beispielsweise ein höherer Wirkungsgrad</p>	<p>Der Anregung Flachdächer im WR2 auszuschließen wird zum Teil gefolgt. Diese sollen entsprechend der Festsetzungen nur untergeordnet zulässig sein.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.10.1</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an den Parametern im WR2 (GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Geschosse) wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.10.2</p>
--------	-------------	--	--	--

			<p>der Photovoltaikanlage können somit genutzt werden.</p> <p>Da der Stadtverwaltung ein Vorhaben für ein II-geschossiges Vorhaben im rückwärtigen Bereich bekannt war und dieses gemäß § 34 BauGB zulässig wäre, wurde dies entsprechend bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Andernfalls wäre das Verfahren nicht abwägungsfehlerfrei. Die GRZ und GFZ wurden bestandsorientiert festgesetzt und unterscheiden sich insofern vom WR1.</p> <p>Die Wasserschutzverordnung wurde bei der Planung berücksichtigt. Von der Unteren und Oberen Wasserbehörde sowie den Stadtwerken Coesfeld wurden keine Bedenken hinsichtlich der Bebauung auf der Westseite Wahrkamp geäußert.</p>	
1.2.11	ST Nr. 1.17	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße Wahrkamp eine „bunte Mischung“ an Gebäuden aufweise: dreigeschossig, zweigeschossig, Flachdach, Klinker, Putzbau – was nach Ansicht des Stellungnehmers eigentlich einen Bebauungsplan verbiete. Ein Gebiet sei stetig im Wandel, Neuerungen solle man nicht im Wege stehen.</p>	<p>Die Straße Wahrkamp hat eine gewisse Länge. Der Bereich im Plangebiet ist durch eine sehr homogene Bebauung geprägt (bis II-geschossig, geneigte Satteldächer, untergeordneter Ausbau des Spitzbodens, geringer Versiegelungsgrad), weshalb zur Wahrung des Gebietscharakters durchaus ein Bebauungsplan erarbeitet werden kann. Die Mehrheit der Eigentümer:innen hatte sich für die Erarbeitung eines im Sinne der Wahrung des Gebietscharakters steuernden Bebauungsplans ausgesprochen, der Rat der Stadt Coesfeld ist dem bei der Bebauungsplanaufstellung gefolgt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.11</p>

			Aufgrund der unterschiedlichen Farben und Materialien wurden diese bewusst nicht festgesetzt. Die Festsetzungen erlauben Neuerungen, aber im Sinne des Gebietscharakters.	
1.2.12	ST Nr. 1.17	Es wird eine moderate Verdichtung in den Blöcken 1, 2 und 3 angeregt. Als Gründe werden der benötigte Wohnraum in Coesfeld und Deutschland sowie Völkerwanderungen aufgrund des Klimawandels und der geopolitischen Lage angeführt. Statt den Siedlungsbereich in den Außenbereich zu verlagern, wird sich für die Nachverdichtung ausgesprochen. In der Wildbahn gebe es genügend Grundstücke, die sicherlich mit Rücksicht auf das Wasserschutzgebiet bebaut werden könnten.	Die Mehrheit der Eigentümer:innen hatte sich für die Wahrung des Gebietscharakters sowie eine Reduzierung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl ausgesprochen. Zudem liegt das Plangebiet in der Wasserschutzzone III, direkt angrenzend an die Zone II. Dem Grundwasserschutz sollte auch dort eine sehr große Bedeutung zukommen. Die Nachverdichtung ist ein sinnvolles politisches Ziel, aber es sind immer die individuellen Gegebenheiten zu berücksichtigen. In dem Wasserschutzgebiet Zone II (Ostseite Hexenweg, Wildbahn) ist eine Bebauung gemäß der WSGVO grundsätzlich ausgeschlossen.	Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Auf der Westseite des Wahrkampfs wird an der GRZ von 0,4 und der II-geschossigen Bebauung festgehalten, im WR 1 hingegen wird die Möglichkeit zur Verdichtung auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen begrenzt. Beschlussvorschlag 1.2.12
1.2.13	ST Nr. 1.17	Die im Bebauungsplan für den westlichen Bereich des Wahrkampfs festgesetzten Parameter von zwei Vollgeschossen, zwei Wohneinheiten, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 seien nicht zu hoch, sondern passend. Dagegen seien die Werte (0,3 und 0,6) in den anderen Bereichen zu niedrig. Die von einem Bürger geäußerte Befürchtung im Rahmen Ihre Vorstellung des	Die Stellungnahme wurde von einem Eigentümer von der Westseite Wahrkamp eingereicht. Er befürwortet die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Werte im WR 2. Da die Mehrheit der Eigentümer:innen im WR 1 sich für die Reduzierung der GRZ und GFZ ausgesprochen haben und diese aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III, direkt angrenzend	Der Anregung wird gefolgt, an der GRZ und GFZ im WR 2 wird festgehalten. Beschlussvorschlag 1.2.13.1 Der Anregung, die GRZ- und GFZ-Werte im WR1 zu erhöhen, wird teilweise gefolgt. Für die „Kopfgrundstücke“ an der

		<p>Bebauungsplans, dass eine Bebauung wie an der Straße Lange Stiege entsteht, entspräche nicht den Tatsachen, da es sich im vorliegenden Fall um Einzelgebäude handeln würde.</p> <p>Bedenken, dass die o.g. Werte westliche Seite Wahrkamp nicht der Wasserschutzverordnung entsprechen, seien nicht korrekt. Die oben genannten Parameter und der eventuell daraus resultierenden Bebauung der Grundstücksfläche bildeten keinen Widerspruch zur Wasserschutzverordnung. Dieses sei unter 6.4.2 Grundwasserschutz S.41 Abs. 2 des ausgearbeiteten Bebauungsplans zu entnehmen.</p>	<p>an die Zone II im Sinne des Grundwasserschutzes sehr zu begrüßen ist, wurden die Werte bestandsorientiert soweit möglich reduziert. Der Stellungnehmer wird dadurch in seinen Baurechten nicht beschränkt (sein Grundstück liegt im WR2).</p> <p>Ohne einen Bebauungsplan mit festgesetzter GRZ und GFZ könnten langfristig durchaus Gebäude wie an der Langen Stiege entstehen.</p>	<p>Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Im übrigen WR1 wird an der GRZ 0,3 und der GFZ 0,6 festgehalten. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.13.2</p>
1.2.14	ST Nr. 1.18	<p>Es wird angeregt, dass eingehende Stellungnahmen (z.B. im Rahmen eines selektiv an Teile der Nachbarschaft – auch außerhalb des B-Plangebiets – 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 sollen. Die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine behutsame Nachverdichtung, die ohne Bebauungsplanaufstellung</p>	<p>Jede im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereichte Stellungnahme muss im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Private Belange sind untereinander sachgerecht abzuwägen. Beachtet werden hierbei daher auch die Eigentumsverhältnisse und die Baurechte. Sofern sich nicht öffentliche Belange dies erfordern oder sich eine große Mehrheit der Eigentümer:innen für die Einschränkung der Baurechte ihrer Grundstücke ausspricht, wären entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf abwägungsfehlerhaft. Daher wurden die</p>	<p>Der Anregung, dass gewisse Stellungnahmen keinen Einfluss auf das weitere Verfahren nehmen sollten, wird nicht gefolgt. Jede Stellungnahme muss abgewogen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.14.1</p> <p>Der Anregung, die Bebaubarkeit im WR 2 nicht restriktiver festzusetzen, wird gefolgt. An den Festsetzungen im WR 2 wird festgehalten.</p>

		(mindestens so) ebenfalls zulässig wäre. Daher sollte und könnte die Bebaubarkeit nicht restriktiver festgesetzt werden, ohne faktisch bestehendes Baurecht zu beschneiden.	Festsetzungen im WR 2 auf Grundlage der Baurechte gemäß § 34 BauGB festgesetzt.	Beschlussvorschlag 1.2.14.2
1.2.15	ST Nr. 1.19, ST Nr. 1.24, ST Nr. 1.25	Es wird angeregt, dass der jetzige Gebietscharakter auch für die Westseite des Wahrkamps in einem Bebauungsplan mit nur 1- oder 2-Familienhäusern und nur mit einer geringen Nachverdichtung gewahrt bleibt. Eine rückwärtige Bebauung sollte ausgeschlossen werden.	Die Eigentümer:innen zweier Grundstückseinheiten auf der Westseite Wahrkamp sprechen sich gegen eine rückwärtige Bebauung aus. Bei einem der Einwender führt dies zu einer Einschränkung der eigenen Baurechte, bei dem anderen Einwender mangels Baumöglichkeiten nicht. Die Eigentümer:innen zweier anderer Grundstückseinheiten sprechen sich für eine teilweise Reduzierung ihrer Baurechte aus (eingeschossig, 1 WE, Flachdach). Zwei andere Eigentümer:innen sprechen sich gegen die Einschränkung ihrer Baurechte gemäß § 34 BauGB aus. Ein Eigentümer hat sich nicht geäußert. Die privaten Belange sind damit disparat. Bei der Abwägung der privaten Belange untereinander muss sich daher das vorhandene Baurecht als Teil der Eigentumsgarantie durchsetzen. Als öffentliche Belange sind u.a. alle Faktoren zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen, die sich unter den Hauptaspekten Wahrung des Gebietscharakters, Nachverdichtung als städtebauliche Zielvorstellung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zur Ressourcenschonung und	Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung auf der Westseite Wahrkamp wird festgehalten. Beschlussvorschlag 1.2.15

			<p>Rücksichtnahme auf die Wassergewinnung zusammenfassen lassen. Angesichts der Vorprägung der Westseite Wahrkamp fällt das Abwägungsergebnis zugunsten einer maßvollen Nachverdichtung aus, jedoch unterhalb des nach § 34 BauGB möglichen Rahmens (u.a. WE-Beschränkung, GRZ II). Das Ergebnis ist wiederum abzuwägen gegen die privaten Belange. Im Ergebnis ergibt sich auch hieraus keine Begründung, die privaten Baurechte weitergehend einzuschränken.</p>	
1.2.16	ST Nr. 1.21	<p>Der Stellungnehmer weist darauf hin, dass der Bebauungsplanentwurf mit dem Erhalt des derzeitigen Gebietscharakters und einer geringen Nachverdichtung, wie es von den Anliegern gewünscht war, nichts mehr zu tun habe – stattdessen würde es ins Gegenteil gekehrt, da an der vom Villencharakter geprägten Seite des Wahrkamps die Grundstücke bis zu einer Größe von 450 m² teilbar sein sollen und mit einer GRZ von 0,4 plus 50 % für Nebenflächen mit 2 WE bebaut werden können, was einer Versiegelung von 60 % der Flächen entspräche. Da seien die Einschränkungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB noch restriktiver.</p> <p>Der Planungsausschuss / Rat möge deshalb die Meinungsabfrage der</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde mit dem Ziel erarbeitet den Gebietscharakter zu wahren und nur eine geringe Nachverdichtung zu ermöglichen. Bei der bauleitplanerischen Überplanung eines Bestandsgebiets müssen aber Baurechte gemäß § 34 BauGB berücksichtigt werden. Sofern nicht der Großteil der betroffenen Eigentümer:innen einer Einschränkung der Baurechte zustimmt, wird gegen Eigentumsrechte verstoßen und es besteht ein Abwägungsfehler. Auf der Westseite Wahrkamp liegt keine breite Zustimmung zur Einschränkung vor. Die privaten Belange der unmittelbar von den Festsetzungen betroffenen Eigentümer:innen sind tendenziell höher zu gewichten.</p> <p>Die vom Einwender angeführten Ergebnisse der durch ihn zweifach durchgeführten Befragung der</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf ist auf Grundlage der städtischen Eigentümer:innen-Umfrage zu erstellen und nicht auf einer privaten Umfrage älteren Datums.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.16.1</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen II-geschossigen Bebauung mit Satteldach wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.2.16.2</p>

		<p>Eigentümer der Grundstücke am Drachters Weg und an der Stadtwaldallee nicht mehr berücksichtigen, soweit sie von der Bauleitplanung nicht mehr betroffen seien. Stattdessen solle der ursprünglichen Antragsstellung 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 % gäbe, die mit mehrheitlichem Ergebnis bereits zweifach eingeholt worden sei. Die verbliebenden 25 % würden 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.</p> <p>Soweit gegen das mehrheitliche Votum der Antragssteller dennoch eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der westlichen Seite des Wahrkamps möglich sein solle, solle dies nur als maximal eingeschossige Bebauung mit</p>	<p>Eigentümer:innen sollten nicht auf die Westseite Wahrkamp angewandt werden. Eigentümer:innen auf der Westseite Wahrkamp berichteten der Stadtverwaltung im Nachhinein, dass sie sich unter Druck gesetzt fühlten und nicht verstanden hätten, was genau sie unterschrieben haben. Insofern hat sich die Stadtverwaltung dazu entschlossen, die Eigentümer:innen in dem Karree Wahrkamp / Stadtwaldallee/ Drachters Weg mit einer eigenen Umfrage (mit verschiedenen Varianten) um ihre Position zu einer bauleitplanerischen Überplanung zu fragen. Aufgrund des im Raum stehenden Vorwurfs ihm gegenüber hat man den Initiator des Bebauungsplans nicht über die Befragung informiert. Die Eigentümer:innen sollten unabhängig Ihre Meinung bilden können. Leider hat sich nicht jede:r Eigentümer:in zurückgemeldet. Das Bild der Rückmeldungen sah deutlich anders aus als das von dem Initiator. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der städtischen Eigentümer:innen-Umfrage erstellt und nicht auf der einer privaten Umfrage älteren Datums, an der von einigen Eigentümer:innen der Westseite Wahrkamp Kritik geäußert wurde.</p> <p>Zudem sind der Stadtverwaltung zwei Vorhaben im rückwärtigen Bereich bekannt, die u.a. II-geschossige Gebäude vorsehen.</p>	
--	--	--	---	--

		Flachdach oder flach geneigtem Dach mit 1 WE möglich sein.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde deutlich, dass das Meinungsbild der Eigentümer:innen auf der Westseite Wahrkamp uneinheitlich ist. Zwei Eigentümer:innen sind nicht bereit ihre Baurechte gemäß § 34 BauGB einzuschränken. Bei der Rückmeldung wäre es abwägungsfehlerhaft die Baurechte einzuschränken.	
1.2.17	ST Nr. 1.22, ST Nr. 1.23, ST Nr. 1.26	Es wird angeregt, dass der jetzige Gebietscharakter für die Westseite Wahrkamp in einem Bebauungsplan mit nur 1- oder 2-Familienhäusern gewahrt bleibt. Eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach mit maximal einer Wohneinheit soll möglich sein.	Die Eigentümer:innen zweier Grundstückseinheiten auf der Westseite Wahrkamp sowie ein Eigentümer auf der Ostseite sprechen sich für eine rückwärtige eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach mit maximal einer Wohneinheit aus (der Bebauungsplanentwurf sieht bis zu II Geschossen, bis zu 2 Wohneinheiten und Satteldächern mit 25-55 Grad Neigung vor). Bei zwei Einwendern führt dies zu einer teilweisen Einschränkung der eigenen Baurechte, bei dem anderen Einwender mangels Grundstücks auf der Westseite nicht. Die Eigentümer:innen zweier anderer Grundstückseinheiten auf der Westseite Wahrkamp sprechen sich gegen eine rückwärtige Bebauung aus. Bei einem der Einwender führt dies zu einer Einschränkung der eigenen Baurechte, bei dem anderen Einwender mangels Baumöglichkeiten nicht. Zwei andere Eigentümer:innen sprechen sich gegen die	Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung Westseite Wahrkamp mit bis zu II Geschossen, bis zu 2 Wohneinheiten und Satteldächern mit 25-55 Grad Neigung wird festgehalten. Beschlussvorschlag 1.2.17

			<p>Einschränkung ihrer Baurechte gemäß § 34 BauGB aus. Ein Eigentümer hat sich nicht geäußert.</p> <p>Die privaten Belange sind damit disparat. Bei der Abwägung der privaten Belange untereinander muss sich daher das vorhandene Baurecht als Teil der Eigentumsgarantie durchsetzen. Als öffentliche Belange sind u.a. alle Faktoren zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen, die sich unter den Hauptaspekten Wahrung des Gebietscharakters, Nachverdichtung als städtebauliche Zielvorstellung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zur Ressourcenschonung und Rücksichtnahme auf die Wassergewinnung zusammenfassen lassen. Mit dem Gebäude Drachters Weg 11 befindet sich bereits rückwärtig im Straßenkarree Wahrkamp – In den Kämpen – Drachters Weg – Stadtwaldallee ein Gebäude mit Satteldach (Vorbild gemäß § 34 BauGB). Angesichts der Vorprägung der Westseite Wahrkamp fällt das Abwägungsergebnis zugunsten einer maßvollen Nachverdichtung, jedoch unterhalb des nach § 34 BauGB möglichen Rahmens aus. Das Ergebnis ist wiederum abzuwägen gegen die privaten Belange. Im Ergebnis ergibt sich auch hieraus keine Begründung, die privaten Baurechte weitergehend einzuschränken.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>Um eine Einliegerwohnung (z.B. für eine Pflegekraft) zu ermöglichen, wurde die maximale Anzahl an Wohneinheiten auch im rückwärtigen Bereich auf 2 festgesetzt.</p> <p>Dem Rat wird empfohlen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung an den Festsetzungen festzuhalten. Die Reduzierung im rückwärtigen Bereich auf nur I Geschoss (entsprechend angepasste maximale Höhen) und eine Wohneinheit im rückwärtigen Bereich ist denkbar, ebenso wie die Option zwischen FD und SD - hätte aber alles eine erneute Offenlage zur Folge.</p>	
1.3 Anregungen zur Dachgestaltung				
1.3.1	ST Nr. 1.5, ST Nr. 1.6, ST Nr. 1.7, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.11	<p>Es wird angeregt, die bei der Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung auch Flachdächer für dieses Gebiet zuzulassen, auszuschließen. Das Gebiet zeichnet sich durch eine homogene Bauweise mit geneigten Dächern (Satteldächer) aus. Flachdächer sind im Überplanungsgebiet bisher nicht vorhanden. 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 zu verhindern. Diese wirken nämlich wie Häuser mit</p>	<p>Zur Wahrung des Gebietscharakters sieht der Bebauungsplanentwurf Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 55 Grad vor (bestandsorientiert). Die homogene Dachlandschaft in dem Wohnquartier soll erhalten werden.</p> <p>Um etwas Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m², untergeordnete Nebengebäude, Garagen, und Carports sind mit Flachdach (0-10 Grad) zulässig. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes um mindestens 3,0 m unterschreiten. Der Bebauungsplanentwurf sieht in dem Fall eine Dachbegrünung vor (Klimaschutz).</p>	<p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Mit den festgesetzten Satteldächern (25 – 55 Grad Neigung) sind Flachdächer bei Hauptgebäuden nicht zulässig, mit Ausnahme eines untergeordneten Anbaus mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.1</p>


		<p>drei Vollgeschossen. Zudem wirken Baukörper mit Satteldach weniger wuchtig, selbst dann, wenn sie bis in den Giebel ausgebaut sind. Häuser mit einem Flachdach und Staffelgeschossen gehören deshalb nicht hierhin.</p>	<p>Staffelgeschosse sind aufgrund der festgesetzten geneigten Dächer sowie der Trauf- und Firsthöhe ausgeschlossen. Balkone, Dachterrassen und Altane sind oberhalb des zweiten Geschosses ausgeschlossen.</p>	
1.3.2	ST Nr. 1.13	<p>Es wird angeregt nicht so klare Vorgaben der Dachneigung, der Dachform und der Dacheindeckung zu machen. Man würde sich zurzeit an einem Wendepunkt im Baubereich befinden. Diese Aspekte könne man nur optimal berücksichtigen, wenn man den Baukörper flexibel den Bedürfnissen und Möglichkeiten anpassen könne. Das heißt dass die Wahl der Dachform, Dachneigung und Eindeckung nicht optischen Faktoren unterliegen sollte. Ein bisschen Individualität sollte dabei dem Gebietscharakter keinen Abbruch tun. Wenn man genau hinschaue, seien bereits das ein oder andere Flachdach vorhanden, ganz zu schweigen von den vielen flach geneigten Dächern mit diversen Metalleindeckungen am Hexenweg. Auf zu enge Richtlinien sollte man besser verzichten, um sich dadurch die Möglichkeiten für die Zukunft nicht zu verbauen.</p>	<p>Hauptziel des Bebauungsplans ist die Wahrung des Gebietscharakters, weshalb die prägende Dachform und Material im Plangebiet festgesetzt werden sollte.</p> <p>Die prägende Dachform der Gebäude im WR1a-q und im WR2a-e ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Im Planbereich wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung in dem Bereich für Hauptgebäude eine Gestaltung mit Satteldach (25 - 55° Neigung) vorgesehen. Andere Dachformen, insbesondere das Flachdach, werden hier ausgeschlossen, da die Dachlandschaft des Satteldachs in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich städtebaulich prägend ist. Mit dieser Festsetzung kann zudem die Baudichte reguliert werden, da zweigeschossige Flachdachgebäude anders wirken als geneigte Dächer.</p> <p>Nebengebäude, Garagen/Carports und untergeordnete Anbauten mit Flachdach sind von der Regelung zur Dachneigung ausgenommen. Für Flachdächer (0-10°) wird im Sinne des Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepts von 2018 eine mindestens 60%-Dachbegrünung</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von 25 - 55° mit Ziegeleindeckung für Hauptgebäude wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.2</p>

			<p>vorgesehen. Existierende Flachdächer genießen Bestandsschutz.</p> <p>Einige Gebäude am Wahrkamp und Hexenweg mögen von der Straße aus den Eindruck von Flachdachgebäuden vermitteln, de facto haben sie aber ein flach geneigtes Satteldach. Diese Bauten sind weiter zulässig. Die Ostseite Hexenweg mit tatsächlichen Flachdachgebäuden und heterogenen Materialien für Dacheindeckungen liegt außerhalb dieses Bebauungsplans. Ein Bungalow im rückwärtigen Bereich auf der Westseite Wahrkamp soll im Rahmen einer geplanten Aufstockung ein geneigtes Dach erhalten, bis dahin genießt er Bestandsschutz. Falls an Bestandsgebäuden Änderungen durchgeführt werden, ist zudem ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung zulässig.</p>	
1.3.3	ST Nr. 1.14	<p>Es wird angeregt Flach- und Satteldächer zuzulassen.</p> <p>Die geplante Festsetzung, dass nur Satteldächer zulässig sein sollen, sei zur Sicherung des Ziels - lockere Bebauung zu gewährleisten - nicht erforderlich und greife unverhältnismäßig in die Baufreiheit aus Art. 14 GG ein. Sie sollte daher zugunsten der Zulässigkeit auch von Flach- und Satteldächern geändert werden, zumal gestalterische</p>	<p>Hauptziel des Bebauungsplans ist die Wahrung des Gebietscharakters, weshalb die prägende Dachform im Plangebiet festgesetzt werden sollte.</p> <p>Die prägende Dachform der Gebäude im WR1a-q und im WR2a-e ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Im Planbereich wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung in dem Bereich weiterhin eine Gestaltung mit Satteldach mit einer Neigung von 25 - 55° vorgesehen. Andere Dachformen, insbesondere das Flachdach, werden hier ausgeschlossen, da die Dachlandschaft</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.3</p>

		<p>Aspekte keineswegs eine derartige Festsetzung gebieten würden.</p>	<p>des Satteldachs in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich städtebaulich prägend ist. Mit dieser Festsetzung kann zudem die Baudichte reguliert werden, da zweigeschossige Flachdachgebäude anders wirken als geneigte Dächer.</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² und untergeordnete Nebengebäude, wenn diese als Flachdach (0-10°) ausgeführt werden. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3,0 m unterschreiten. Dadurch bleibt das Hauptgebäude mit Satteldach weiterhin städtebaulich dominant. Gleichzeitig werden den Eigentümer:innen Freiheiten gewährt und gleichzeitig werden Dachbegrünungen der Anbauten/Nebengebäude mit Flachdach sichergestellt (ökologische Vorteile).</p> <p>Von der Mehrheit der Eigentümer:innen im Plangebiet wurde der Wunsch auf Wahrung des Gebietscharakters geäußert. Nach Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange misst die Stadt Coesfeld dem öffentlichen Interesse an der Wahrung des Gebietscharakters mit den städtebaulich prägenden Satteldächern am Wahrkamp und auf der Westseite Hexenweg ein größeres Gewicht bei als dem einzelner Eigentümer:innen an der freien</p>	
--	--	---	---	--

			Dachgestaltung. Die Gesamtwirkung des Quartiers soll nicht beeinträchtigt werden. Die öffentlichen und mehrheitlichen privaten Belange überwiegen die privaten Belange einzelner, die Festsetzung von Satteldächern (mit möglichen Flachdächern für untergeordnete Anbauten kleiner als 30 m ²) aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ist vertretbar.	
1.3.4	ST Nr. 1.17	Es wird angeregt Flachdächer im Bebauungsplan zu berücksichtigen, bevor lediglich Satteldächer als Standard festlegt werden. Sie gehören auch zum Gebietscharakter. Im Hexenweg, wie auch im Wahrkamp gebe es bereits mehrere Flachdachbauten – ob nun als Bungalow, Garage oder Anbau. Dazu kommen noch die Dächer, die von ihrer Illusion und Charakter ausschauen würden wie Flachdächer. Eine Reglementierung wäre nicht zukunftsweisend.	<p>Hauptziel des Bebauungsplans ist die Wahrung des Gebietscharakters, weshalb die prägende Dachform im Plangebiet festgesetzt werden sollte.</p> <p>Die prägende Dachform der Hauptgebäude im WR1a-q und im WR2a-e ist das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Im Planbereich wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung weiterhin eine Gestaltung mit Satteldach mit einer Neigung von 25 - 55° vorgesehen. Andere Dachformen, insbesondere das Flachdach, werden hier ausgeschlossen, da die Dachlandschaft des Satteldachs in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich städtebaulich prägend ist. Mit dieser Festsetzung kann zudem die Baudichte reguliert werden, da zweigeschossige Flachdachgebäude anders wirken als geneigte Dächer.</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² und</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.4</p>

			<p>untergeordnete Nebengebäude, wenn diese als Flachdach (0-10°) ausgeführt werden. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3,0 m unterschreiten. Dadurch bleibt das Hauptgebäude mit Satteldach weiterhin städtebaulich dominant. Gleichzeitig werden den Eigentümer:innen Freiheiten gewährt und gleichzeitig werden Dachbegrünungen der Anbauten/Nebengebäude mit Flachdach sichergestellt (ökologische Vorteile).</p> <p>Garagen/Carports sind ebenso von der Regelung zur Dachneigung ausgenommen. Anbauten mit Flachdach sind durch die ergänzende Regelung weiterhin zulässig. Einige Gebäude am Wahrkamp und Hexenweg mögen von der Straße aus den Eindruck von Flachdachgebäuden vermitteln, de facto haben sie aber ein flach geneigtes Satteldach. Diese Bauten sind weiter zulässig. Die Ostseite Hexenweg mit tatsächlichen Flachdachgebäuden liegt außerhalb dieses Bebauungsplans und muss aufgrund der Eigentümerinteressen nicht weiter berücksichtigt werden. Ein Bungalow im rückwärtigen Bereich auf der Westseite Wahrkamp soll im Rahmen einer geplanten Aufstockung ein geneigtes Dach erhalten, bis dahin genießt er Bestandsschutz. Falls an Bestandsgebäuden Änderungen durchgeführt werden, ist zudem</p>	
--	--	--	--	--

			<p>ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung zulässig.</p>	
<p>1.3.5</p>	<p>ST Nr. 1.9</p>	<p>Es wird angeregt, im Hinblick auf die Energiewende und immer größere Nutzung von erneuerbaren Energien, die Nutzung von Flachdächern im Bestand hierfür nicht auszuschließen. Auf dem relativ großen Flachdach der angrenzenden Einliegerwohnung (Wahrkamp 13a) werde ggf. zukünftig die Installation einer Photovoltaikanlage geplant. Bei der Montage einer Photovoltaikanlage auf einem Flachdach würden die Solarmodule auf einem schrägen Gestell montiert. Je nach optimaler Ausrichtung zur Sonne stünden die Module an der höchsten Stelle auch über 20 cm über der Dachhaut. Daher wird um Ergänzung oder Änderung des Punktes 2.4, der den Umgang mit Solar-/Photovoltaikanlagen auf bestehenden Flachdächern beschreibe gebeten.</p>	<p>Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bieten die Möglichkeit Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Warmwasseraufbereitung zu nutzen. Sie sind ein wichtiger Baustein für eine klimafreundliche Energieversorgung. Sie können aber je nach Ausführung das Stadtbild nachteilig beeinflussen (s. Foto). Blendwirkungen können Verkehrsteilnehmer und Nachbarn ablenken bzw. stören.</p>  <p>Der Bebauungsplanentwurf (Offenlage) setzt deswegen Folgendes fest:</p> <p>Reflexionsfreie Solaranlagen sind nur zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • sie parallel auf dem Dach aufliegen auf dem sie aufgebaut sind und • die Solar-/ Photovoltaikanlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt. 	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die Textliche Festsetzung A 2.4 und die Begründung entsprechend anzupassen: „Solar-/ Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn reflexionsfreie Module verwendet werden.“</p> <p>Beschlussvorschlag 1.3.5</p>

			<p>Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.</p> <p>Eine aufgeständerte Photovoltaikanlage wäre aus städtebaulichen Gründen auf Flachdächern (z.B. Garagen) entsprechend des derzeitigen Bebauungsplanentwurfs unzulässig. Insbesondere wenn die Solaranlage auf I-geschossigen Bauten montiert wird und von öffentlichen Verkehrswegen einsehbar ist, werden diese oft als störend wahrgenommen. Zudem sind zurzeit noch keine solchen Anlagen in dem Gebiet vorzufinden, die es zu berücksichtigen gilt.</p> <p>Das Plangebiet wird durch geneigte Dächer geprägt (Hauptgebäude und zum Teil auch Garagen). Der optimale Neigungswinkel für eine PV-Anlage liegt zwischen 30 und 45°. Dieser Winkel ist bei vielen Dächern in dem Gebiet gegeben. Die Dachneigung der Hauptgebäude wurde bestandsorientiert auf 25 - 55° festgesetzt. Flachdächer finden sich nur untergeordnet in dem Gebiet. Die Möglichkeit von PV-Anlagen mit optimaler Ausrichtung zur Sonne ist mindestens auf den Hauptgebäuden möglich.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen (Russland-Konflikt) und der Herausforderungen des Klimaschutzes ist die Nutzung erneuerbarer Energien außerhalb der</p>	
--	--	--	---	--

			<p>historischen Innenstadt aber höher zu gewichten als das Ortsbild.</p> <p>Die Textliche Festsetzung A 2.4 könnte folgendermaßen abgeändert werden: „Solar-/ Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn reflexionsfreie Module verwendet werden.“</p> <p>Bei der Solarenergiegewinnung mittels aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf Flachdächern wirkt der kühlende Effekt einer Unterpflanzung (Feuchterückhalt, Verdunstungskühle) leistungssteigernd und klimaregulierend zugleich. Dieser Aspekt könnte in der Begründung als Empfehlung ergänzt werden.</p> <p>Wenn der Anregung gefolgt und die Textliche Festsetzung sowie die Begründung entsprechend angepasst werden, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.</p>	
1.4 Anregungen zur Höhenlage baulicher Anlagen				
1.4.1	ST Nr. 1.5, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.11	Es wird angemerkt, dass die Festsetzung der Traufhöhen auf 6,30 m vor dem Hintergrund einer villenähnlichen Gebietsfestsetzung knapp bemessen erscheine und um 0,2 m angehoben werden könnte, um auch im Erdgeschoß großzügige lichte Raumhöhen von 2,70 – 2,80 m zu ermöglichen.	Neben klassischen 1,5 geschossigen Häusern finden sich auch II-geschossige Gebäude im Plangebiet. Die maximale Traufhöhe im Bestand liegt bei etwa 6,0 m. Hinzugerechnet wurde die vom Abwasserwerk empfohlene Sockelhöhe von 0,3 m und ein „Spielraum“ von 0,2 m (z.B. um zusätzliche Aufsparrendämmung zu ermöglichen). Der Bebauungsplanentwurf (Offenlage) sah Traufhöhen bis zu ca. 6,5 m vor.	Der Anregung wird anders gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen Die Begründung ist anzupassen. Beschlussvorschlag 1.4.1

			<p>Die absolute Traufhöhe wird aus rechtlichen Gründen in m ü NHN angegeben. Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Kanaldeckelhöhe.</p> <p>Die Anregung wurde ausschließlich von Eigentümer:innen an der Ostseite des Hexenwegs (außerhalb des Bebauungsplangebiets) abgegeben. Die dortige Bebauung ist eine andere als im Plangebiet.</p> <p>Seit den 60er Jahren sind in Deutschland in der Regel Deckenhöhen von 2,40 bis 2,50 m üblich. Bei neuen Gebäuden liegen die Deckenhöhen zum Teil 10 bis 20 cm darüber, was den Wohnkomfort in einem Neubau deutlich erhöhen kann. Mit den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage lassen sich die üblichen Deckenhöhen mit Sockel errichten (zusätzlich 0,2 m „Puffer“).</p> <p>Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse ist jedoch ein Sockel von 0,3 m dringend anzuraten. Zudem werden die Aufbauten aufgrund von Fußbodenheizungen immer höher. Mit einem 0,3 m Sockel, zwei Geschossen mit einer erhöhten Deckenhöhe von je 2,7 m und drei Bodendecken mit je 0,3 m Dicke erreicht man 6,6 m. Der Planentwurf zur Offenlage sah eine maximale Traufhöhe von ca. 6,5 m inklusive Sockel vor (bestandsorientiert etwa 6,0 m,</p>	
--	--	--	---	--

			<p>empfohlene Sockelhöhe von 0,3 m und „Spielraum“ von 0,2 m).</p> <p>Sofern den Eigentümer:innen hohe Deckenhöhen bei klassischen II-geschossigen Gebäuden ermöglicht werden sollen, ist es denkbar die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen um 0,2 m zu erhöhen. Hierfür wäre eine erneute Offenlage erforderlich. Von außen betrachtet fallen die 0,2 m höheren Gebäude kaum ins Gewicht. In dem Fall würde man sich nicht an den Bestandshöhen, sondern an der Gebäudeform orientieren und hierbei aktuelle Entwicklungen berücksichtigen. Die geplanten Gebäudehöhen im WR1a-q und WR2a-e entsprächen dann einer Traufhöhe von ca. 6,7 m und einer Firsthöhe von ca. 11,2 m (inclusive Sockel). Eine erneute Offenlage wäre erforderlich.</p>	
1.4.2	ST Nr. 1.13	<p>Es wird angemerkt, dass die Traufhöhe mit ca. 6 m etwas knapp bemessen erscheint – insbesondere bei Veränderungen an bereits bestehenden Gebäuden. Bei ca. 6 m bestehe nicht genug Spielraum für gute Lösungen. Möglichkeiten für die Zukunft sollten nicht verbaut werden.</p>	<p>Aufgrund von mehreren II-geschossigen Häusern mit etwa 6,0 m Traufhöhe wurde die maximale Traufhöhe bestandsorientiert festgesetzt. Hinzuaddiert wurde aber die vom Abwasserwerk generell empfohlene Sockelhöhe von 0,3 m und ein „Puffer“ von 0,2 m. Die festgesetzte Traufhöhe (i.d.R. ca. 6,5 m) ermöglicht ausreichend Gestaltungsraum für zukünftige Neubauten. Um den Gebietscharakter zu wahren, sollte die Traufhöhe auch nicht viel höher als im Bestand festgesetzt werden (z.B. über 7,0 m). Sofern den</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.4.2</p>

			Eigentümer:innen hohe Deckenhöhen und höhere Aufbauten aufgrund von Fußbodenheizungen bei klassischen II-geschossigen Gebäuden ermöglicht werden sollen, ist es denkbar die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen um 0,2 m zu erhöhen.	
1.4.3	ST Nr. 1.20	Es wird angeregt die im Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg angesetzte Traufhöhe um bis zu 50 cm anzuheben, die derzeitige sei definitiv zu niedrig.	Da es sich bei der Einwanderin um keine Grundstückseigentümerin im Plangebiet oder direkt angrenzend handelt, ist sie durch die festgesetzte Traufhöhe nicht unmittelbar in ihren Rechten nach § 34 BauGB betroffen. Sofern den Eigentümer:innen hohe Deckenhöhen und höhere Aufbauten bei klassischen II-geschossigen Gebäuden ermöglicht werden sollen, ist es denkbar die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen um 0,2 m zu erhöhen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt, die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 werden um 0,2 m erhöht. Die Begründung ist anzupassen. Beschlussvorschlag 1.4.3
1.4.4	ST Nr. 1.21	Es wird angeregt bei der Festsetzung der Traufhöhen die geografischen Gegebenheiten besser zu berücksichtigen und nicht ausschließlich nur nach der Kanaldeckelhöhe. Die Grundstücke im Geltungsbereich würden in östlicher Richtung teils deutlich ansteigen, während sie in „östlicher Richtung“ (sic! In der Stellungnahme wurde fälschlicherweise östlich geschrieben, gemeint ist aber westlich) bis zu 1,5 m abfallen würden. Grundsätzlich ist zu bedenken, ob die Traufhöhe bei	Die topographische Situation ist bei der Festsetzung der Höhen berücksichtigt. Um eine differenzierte Festsetzung zu ermöglichen, dient ein Kanaldeckel i.d.R. nur für zwei Grundstücke als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen. Im Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Hexenweg ist eine rückwärtige Bebauung ausgeschlossen, das Bau Feld ermöglicht nur eine straßennahe Bebauung (Bezug auf Kanaldeckel unproblematisch). Auch für die tieferliegenden Grundstücksteile westlich des Wahrkamps (abfallendes Gelände in Richtung	Der Anregung wird nicht gefolgt, die Höhenangaben haben weiterhin Kanaldeckelhöhen als Bezugspunkte. Beschlussvorschlag 1.4.4.1 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen. Beschlussvorschlag 1.4.4.2

		einer bedarfsgerechten Bauplanung überhaupt einzuhalten ist und gegebenenfalls höher anzusetzen ist.	<p>Drachters Weg) ist die Kanaldeckelhöhe der geeignete Bezugspunkt, da das Gelände im rückwärtigen Bereich auch zulässigerweise durch Aufschüttung in der Höhenlage verändert werden kann. Eine Aufschüttung des hinteren Geländes wird seitens des Abwasserwerks zur Ableitung des Niederschlagswassers dringend empfohlen (s. Begründung Bebauungsplanentwurf).</p> <p>Viele klassische Siedlungshäuser in dem Gebiet vorzufinden haben eine Traufhöhe von ca. 4,5 m. Aufgrund von mehreren II-geschossigen Häuser mit etwa 6,0 m Traufhöhe wurde die maximale Traufhöhe bestandsorientiert festgesetzt. Hinzuaddiert wurden die vom Abwasserwerk generell empfohlene Sockelhöhe von 0,3 m und ein "Puffer" von 0,2 m. Die festgesetzte Traufhöhe (i.d.R. ca. 6,5 m) ermöglicht ausreichend Gestaltungsraum für zukünftige Neubauten. Sofern den Eigentümer:innen hohe Deckenhöhen und höhere Aufbauten bei klassischen II-geschossigen Gebäuden ermöglicht werden sollen, ist es denkbar die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen um 0,2 m zu erhöhen.</p>	
1.5 Sonstige Anregungen				
1.5.1	ST Nr. 1.5, ST Nr. 1.7, ST Nr. 1.10,	Für den Teilbereich II des Wohnquartiers Wahrkamp / Hexenweg sind die Festlegungen aus dem Ratsbeschluss mit einem generellen Ausschluss einer	Anregungen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ müssen während der Offenlage dieses Planverfahrens vorgebracht werden. Über	Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da Stellungnahmen zu anderen Bauleitplanverfahren nicht

	ST Nr. 1.11, ST Nr. 1.16	Bebauung außerhalb der rückwärtigen Bauflucht in Richtung Wildbahn unverändert umzusetzen.	die Beteiligungsmöglichkeit wird frühzeitig informiert. Stellungnahmen zu anderen Bauleitplanverfahren können im Rahmen dieses Verfahrens leider nicht berücksichtigt werden.	berücksichtigt werden können. Beschlussvorschlag 1.5.1
1.5.2	ST Nr. 1.12	<p>Die Notwendigkeit eines Bebauungsplans wird nicht gesehen, wenn die erarbeiteten Vorschläge des Bebauungsplans des Fachbereichs 60 dem Bauausschuss als Richtlinie dienen (wie z.B. im Bereich Wahrkamp, Stadtwaldallee, Bergallee und Morgenesch). Diese Regulierung sei ausreichend, um den Gebietscharakter zu wahren.</p> <p>Ein Bebauungsplan würde eventuelle sinnvolle Änderungen nur einschränken – insbesondere bei Festschreibung von Hecken und anderen Details. Dies nütze niemanden und führe nur zu Regulierungswut. Eine große Veränderung des Areals strebe seiner Kenntnis nach niemand der jetzigen Anlieger:innen an.</p>	<p>Nur ein rechtskräftiger Bebauungsplan gibt Rechtsverbindlichkeit hinsichtlich (nicht) zulässiger Bauvorhaben. Da außerhalb von Bebauungsplänen ein Rechtsanspruch auf Genehmigung nach § 34 BauGB besteht, sind „Richtlinien“ bei der Entscheidung der Bauaufsicht über einen Bauantrag nicht einzubeziehen und unbeachtlich.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde auf Initiative eines Großteils der Anwohner:innen in die Prioritätenliste des Fachbereichs 60 aufgenommen. Ihnen war und ist die Wahrung des Gebietscharakters ein wichtiges Anliegen. Es besteht auch ein städtebauliches Erfordernis für den Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I. Nur so kann eine zu starke Versiegelung verhindert werden.</p> <p>Selbst wenn zurzeit keine großen Veränderungen in dem Gebiet geplant sein sollten, so kann sich dies sehr schnell durch Verkauf, Erbschaft etc. ändern. Ein Bebauungsplan gibt einen eindeutigen Rahmen, welche Vorhaben zulässig sind und welche nicht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, aufgrund der Notwendigkeit des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich I „Wahrkamp/Hexenweg“ wird das Projekt weiterbearbeitet; Ziel ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.5.2</p>
1.5.3	ST Nr. 1.17	Es wird angeregt die Entscheidung des Bauamts gegen eine	Nach Auswertung der Eigentümer:innen-Rückmeldungen zur bauleitplanerischen	Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem

		<p>Regulierung im Gebiet Morgesch / Stadtwaldallee / Wahrkamp 1 zu 1 auf dieses Nachbar-Quarre zu übertragen und somit nicht die Meinung einer Minderheit zu übernehmen. Gleichzeitig würde es die Entscheidung gegen einen Bebauungsplan im Bereich Morgesch bestätigen. Laut der letzten Abfrage seien aus Block 3 (Drachters Weg, Stadtwaldallee, Wahrkamp) lediglich 3 von 21 Grundstücke/Haushalte für einen Bebauungsplan gewesen. Somit wäre der Antrag der Initiatoren des Bauantrages schlichtweg gescheitert, wenn man den Block 3 nicht strategisch geteilt hätte.</p> <p>So verblieben nach der „Spaltung vom obigen Ergebnis“ lediglich 2 Gegenstimmen übrig und schon konnte ein Bebauungsplan kommen.</p>	<p>Überplanung des Karrees Drachters Weg/ Stadtwaldallee/Wahrkamp/In den Kämpen hat der Rat der Stadt Coesfeld am 01.07.2021 beschlossen die Westseite des Wahrkamps in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 miteinzubeziehen. Hierfür gab es gute Gründe, denn der Charakter des Straßenzugs Wahrkamp soll als Ganzes erhalten bleiben (nicht nur eine Straßenseite). Zu dem Zeitpunkt des Beschlusses waren der Stadtverwaltung zwei geplante Vorhaben im rückwärtigen Bereich der Westseite Wahrkamp bekannt.</p> <p>Die Ausgangslage und der Handlungsdruck sind im Gebiet Morgesch / Stadtwaldallee / Wahrkamp ganz andere, ein Vergleich bietet sich nicht an. Gegen die mehrheitliche Ablehnung der Eigentümer:innen am Drachters Weg und der Stadtwaldallee einen Bebauungsplan zu erstellen mit dem Ziel der deutlichen Einschränkung der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB, ist abwägungsfehlerfrei nicht möglich, zumal die Vorprägung am Drachters Weg durch die Bebauungen Drachters Weg 3 und 8 bis 14 (alles Mehrfamilienhäuser) eine andere ist.</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 1.5.3</p>
--	--	--	--	---

2. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 17.02.2022 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.02.2022 mit Fristsetzung vom 26.02.2022 bis einschließlich 11.04.2022.

Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7.1) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.1	ST 2.1, Ericsson Services GmbH (E-Mail vom 03.03.2022)	Die Ericsson Services GmbH hat keine Einwände gegen die Planung oder spezielle Planungsvorgaben. Sie regt die Beteiligung der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 in 95448 Bayreuth an.	Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4 in 95448 Bayreuth, die für Richtfunkstrecken zuständig ist, wurde an diesem Verfahren beteiligt. In dem Schreiben von der Ericsson Services GmbH wurde eine andere E-Mail-Adresse genannt, als die der Stadtverwaltung bekannte. Obwohl auf das Schreiben vom 24.02.2022 keine automatische Antwort einging, dass die E-Mail-Adresse nicht mehr aktuell ist, wurde das Schreiben zur Sicherheit zusätzlich an die von der Ericsson Services GmbH genannte E-Mail-Adresse gesandt.	Der Hinweis der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde beteiligt. Beschlussvorschlag 2.1
2.2	ST 2.2, Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (Schreiben vom 04.03.2022)	Aus Sicht des Dezernats 54 Wasserwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen die Planung, solange die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“ beachtet werden und eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.	Vor dem Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfs gab es umfangreiche Abstimmungstermine mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld, dem Dezernat 54 (Bezirksregierung Münster) und der EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld GmbH.	Die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“ werden im Bebauungsplanentwurf und der Begründung ausreichend beachtet. Eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zu befürchten.

		<p>Es wird um die Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <p><u>Wasserschutzgebiet</u></p> <p>„Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“, festgesetzt durch die Verordnung vom 29. September 1982 und geändert mit der Änderungsverordnung vom 10. Dezember 2005. In Wasserschutzgebieten wird Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung gewonnen (hier: Stadtwerke Coesfeld GmbH), eine der Allgemeinheit dienende Aufgabe der Daseinsvorsorge ist. Daher hat die Grundwassergewinnung einen Vorrang vor anderen Benutzungen, vgl. § 37 Absatz 2 Landeswassergesetz. Folglich gelten in dem Wasserschutzgebiet diverse Verbots- und Genehmigungstatbestände, welche auch für die Realisierung des o. g. Vorhaben zu beachten sind.</p> <p>Für die Erteilung einer Genehmigung bzw. einer Befreiung des Verbotes ist die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld zuständig. Die Übersichtskarte und die Verordnung zu dem Wasserschutzgebiet sind über die Internetseite der Bezirksregierung Münster allgemein zugänglich.“</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist unter C 3 ein Hinweis zum Bodenschutz / Grundwasserschutz enthalten. Dort und in der Begründung wird umfassend auf die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte eingegangen.</p> <p>Die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“ werden beachtet und eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zu besorgen.</p> <p>Der Kreis Coesfeld und die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld GmbH wurden ebenfalls an diesem Verfahren beteiligt. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH hat eine Stellungnahme abgegeben (ST 2.5). Die von ihr angeregten Punkte zum Grundwasserschutz werden in der Begründung redaktionell ergänzt. Die Anregung der Abt. 70.3 des Kreises Coesfeld (ST Nr. 2.6) ist im Bebauungsplanentwurf unter Hinweise fast im selben Wortlaut bereits enthalten.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.2.1</p> <p>Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH scheinen deren Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt worden zu sein.</p> <p>Beschlussvorschlag 2.2.2</p>
--	--	--	---	---

		<p><u>Wasserversorgungsunternehmen</u> „Aufgrund der Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet ist das Einvernehmen des Wasserversorgungsunternehmens einzuholen.“</p> <p><u>Belange der Wasserschutzgebiete</u> „Alle Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Vorhaben, sind im Detail auch mit dem o.g. Wasserversorgungsunternehmen und der UWB des zuständigen Kreises abzustimmen.“</p>		
2.3	ST 2.3, Deutsche Telekom Technik GmbH (E-Mail vom 09.03.2022)	Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Einwände gegen die Planung oder spezielle Planungsvorgaben. Sie regt die Beteiligung der Ericsson Services GmbH an.	Die Ericsson Services GmbH wurde mit Schreiben vom 24.02.2022 an diesem Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (s. ST 2.1).	Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt. Beschlussvorschlag 2.3
2.4	ST 2.4, Vodafone GmbH (E-Mail vom 21.03.2022)	Die Vodafone GmbH weist auf den Verlauf der Richtfunkstrecken hin und bittet darum einen Sicherheitsabstand von mindestens 25 m in jede Richtung zu berücksichtigen.	Der westlichste Rand des Plangebiets hält einen Abstand von über 611 m zu der Richtfunkstrecke ein (s. auch Anhang der E-Mail von Vodafone). Da nur ein Abstand von 25 m erforderlich wäre, gibt es in der Hinsicht keinerlei Bedenken gegenüber der Planung.	Der Hinweis der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Einhaltung des Sicherheitsabstands wird an der Planung festgehalten. Beschlussvorschlag 2.4
2.5	ST 2.5, Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 29.03.2022)	Die Stadtwerke Coesfeld GmbH hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	In dem Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet mit bis zu 2 Vollgeschossen und einer GFZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt.	Die Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wurde geprüft. Es wird beschlossen an der

		<p>Im Punkt 5.3 „Löschwasserversorgung“ soll geprüft werden, ob aufgrund der überwiegend freistehenden Einzelbebauung eine Löschwasserkapazität von 48 m³/h ausreichend wäre (DVGW Arbeitsblatt W 405: kleine Gefahr der Brandausbreitung).</p>	<p>Die Außenwandflächen in dem Plangebiet sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Weitere Regelungen werden nicht getroffen. Die geneigten Dächer von Hauptbaukörpern sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Bei der Bauart ist demnach von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen.</p> <p>Gemäß des DVGW Arbeitsblatts W 405 liegt der Löschwasserbedarf bei 96 m³/h, weshalb dieser Wert auch unter Hinweis aufgenommen wurde. Eine Löschwasserkapazität von 48 m³/h wäre nicht ausreichend.</p>	<p>Löschwasserkapazität von 96 m³/h festzuhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 2.5.1</p>
		<p>Zudem soll eine Textänderung vorgenommen werden, da der Bezug auf den Konzessionsvertrag nicht zutreffend sei: „Aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann für den Löschwasserbedarf bei entsprechenden Netzkapazitäten auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Im Bereich des Plangebietes liegen zurzeit Trinkwasserleitungen mit Löschwasserkapazitäten bei überwiegend 96m³/h. Damit wird der Löschwasserbedarf im Regelbetrieb des Trinkwassernetzes abgedeckt.“</p>	<p>Da der Bezug auf den Konzessionsvertrag nach Ansicht der Stadtwerke Coesfeld GmbH nicht zutreffend ist, sollte der Absatz entsprechend des vorgebrachten Hinweises angepasst werden. Bei einer solchen redaktionellen Änderung ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich. Die Änderung wird in der Begründung für ein transparentes Vorgehen farblich gekennzeichnet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Änderung dann wieder schwarz dargestellt.</p>	<p>Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 5.3 „Löschwasserversorgung“ eine redaktionelle Änderung vorzunehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag 2.5.2</p>

		<p>Zum Punkt 6.4.2 „Grundwasserschutz“ in der Begründung werden folgende Anmerkungen gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an das WSG Zone II grenzt und es damit innerhalb der Schutzzone III zu den Bereichen gehört, die ein höheres Gefährdungspotenzial besitzen als z.B. der weiter entfernte Randbereich von Schutzzone III, auch wenn es rechtlich keine unterschiedlichen Regelungen innerhalb einer einheitlichen Zone gibt. - Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenzen des Wasserschutzgebietes und der jeweiligen Zonen bei entsprechenden neuen Erkenntnissen oder geänderten Randbedingungen (z.B. kleinere oder größere Fördermengen) durch die Bezirksregierung Münster angepasst werden können. Hierzu würde die Bezirksregierung dann allerdings in der Regel ein neues Wasserschutzgebietsverfahren einleiten. - Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Versiegelungen, auch kleinere, grundsätzlich das Grundwasserdargebot innerhalb des Einzugsgebietes verringern. Insofern bewirken Versiegelungen bei gleichbleibender Förderung eine 	<p>Aufgrund der Relevanz des Grundwasserschutzes sollten die Anmerkungen zu Punkt 6.4.2 „Grundwasserschutz“ in der Begründung angepasst bzw. ergänzt werden. Bei einer solchen redaktionellen Änderung ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich. Die Änderung wird in der Begründung für ein transparentes Vorgehen farblich gekennzeichnet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Änderung dann wieder schwarz.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine sachgerechte Abwägung zwischen u.a. den Belangen des Grundwasserschutzes, dem öffentlichen Belang des Ziels der Nachverdichtung und den privaten Belangen, die aus den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB resultieren. Mit der Einschränkung der angemessenen Baumöglichkeiten gegenüber dem nach § 34 BauGB bestehenden Baurechten wird dem Grundwasserschutz in besonderer Weise Rechnung getragen.</p>	<p>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.</p> <p>Beschlussvorschlag 2.5.3</p>
--	--	---	--	---

		<p>Vergrößerung des Einzugsgebietes. Bei entsprechender Relevanz bzw. bei vielen kleinen zusätzlichen Versiegelungen kann eine Veränderung des Wassereinzugsgebietes auch eine Anpassung des Wasserschutzgebietes veranlassen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich grundsätzlich zusätzliche Versiegelungen möglichst zu vermeiden.</p>		
2.6	ST Nr. 2.6, Kreis Coesfeld (Schreiben vom 11.04.2022)	<p>Der Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete erklärt, dass der betreffende Bebauungsplan in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld liegt. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom XXX (bei Bedarf anzufordern unter, 48651 Coesfeld — Tel. 02541 / 18-7330) sei bei allen Baumaßnahmen zu beachten!</p> <p>Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes sei die Abt. 70.3 — Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.</p>	<p>Auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld wird im Bebauungsplan unter C 3 hingewiesen (nahezu identische Formulierung). Zudem wird der Aspekt in der Begründung ausführlich behandelt.</p> <p>Unter Hinweis 3 heißt es u.a.: „Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist der Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen! Um das Grundwasser (Rohwasserressourcen) bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche nicht zu gefährden, ist die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung (bei</p>	<p>Es wird beschlossen, dass die Anregungen des Kreises Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt/Wasserwirtschaft bereits ausreichend in Bebauungsplan und Begründung beachtet wurden.</p> <p>Beschlussvorschlag 2.6</p>

			<p>Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 — Umwelt/Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld — Tel. 02541 / 18-7330) zu beachten. Alle am Vorhaben Beteiligten sind hierüber sowie über die Auflagen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers in Kenntnis zu setzen. Der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld ist die Errichtung sowie die Räumung der Baustelle zu melden.“</p> <p>Auf die Nennung einer konkreten Wasserschutzgebietsverordnung wurde bewusst verzichtet, damit der Bebauungsplan auch im Falle von Änderungen oder einer Neufassung seine Gültigkeit bewahrt.</p>	
2.7	ST Nr. 2.7, Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 08.04.2022)	Zu dem Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen: Die Entwässerung (Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers) wird im Plangebiet über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle innerhalb der Straßen „Wahrkamp“, „Hexenweg“, „Stadtwaldallee“ und „In den Kämpen“ sichergestellt. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Nachverdichtung ist das Entwässerungssystem gerade noch ausreichend, um das Schmutz- und Niederschlagswasser der zusätzlichen Flächen ableiten zu können.	In der Begründung unter 5.4 heißt es u.a.: „Die Entwässerung (Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser) des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle innerhalb der Straßen „Wahrkamp“, „Hexenweg“, „Stadtwaldallee“ und „In den Kämpen“ sichergestellt. Das System verfügt über ausreichende Leistungsreserven um das Schmutz- und Niederschlagswasser der zusätzlichen Flächen schadlos gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ableiten zu können.“	Es wird beschlossen, in der Begründung unter 5.4 mit „Entwässerungssystem“, „vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Nachverdichtung“ und „gerade noch“ kleine redaktionelle Änderungen vorzunehmen. Beschlussvorschlag 2.7

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans enthalten (s. Anlage 7.2):

- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Schreiben vom 25.02.2022
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 28.02.2022
- Amprion GmbH, E-Mail vom 02.03.2022
- Evonik Operations GmbH, E-Mail vom 02.03.2022
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 09.03.2022
- Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen, Schreiben vom 18.03.2022
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 18.03.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 21.03.2022
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 07.04.2022

3. Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB				
<p><u>Vorbemerkung:</u> Am 25.08.2022 hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Coesfeld am 26.08.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 03.09.2022 bis einschließlich zum 04.10.2022.</p> <p>In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8) geäußert.</p>				
Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
3.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpen / Erschließung				
3.1.1	ST Nr. 3.1	<p>Es wird angeregt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 865 von der Straße „In den Kämpen“ über die Parzelle Flurnummer 155 erfolgt und nicht über das Grundstück mit der Flurnummer 864.</p> <p>Der beabsichtigte Ausschluss der Nutzung des sog. Verkehrsgrüns für Stellplätze oder Zufahrten durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan mit der Konsequenz, dass sich die für eine Wohnbebauung in besonderer Weise eignende Parzelle 865 keine unmittelbare öffentliche Erschließung hat, sei offensichtlich abwägungsfehlerhaft. Die in der vorläufigen Abwägungstabelle unter Ziff. 1.1.1 und 1.1.4 herangezogenen Gründe überzeugen nicht. Die</p>	<p>Die Parzelle Flurnummer 155 ist 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. Die Gesamtwirkung als Parkanlage soll nicht beeinträchtigt werden. Der Erhalt dieser Wegeverbindung ist von hohem öffentlichen Interesse, Störungen sollen gering gehalten werden.</p> <p>Der Streifen im Süden des Plangebiets wird zukünftig bestandsorientiert und in Anlehnung an den bisherigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsgrün, festgesetzt. Damit gehört die Fläche mit ihren Bestandsbäumen zum Straßenkörper, woraus sich für die Anwohner nach § 32 StrWG NRW eine Duldungspflicht ergibt.</p> <p>Der Baumbestand und seine empfindlichen Wurzelbereiche in der Vitalität sollen nicht</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden. Es wird beschlossen auf der Zufahrt des Flurstücks 864 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen, zu Gunsten der Eigentümerin des Flurstücks 865.</p> <p style="text-align: center;">Beschlussvorschlag 3.1.1</p>

		<p>Inanspruchnahme des Grundstücks mit der Flurnummer 864 für die Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 865 führe dazu, dass die derzeit dort gelegenen Stellplätze verlegt werden müssten. Aufgrund der konkreten Grundstücksbeschaffenheit wäre dies – wenn überhaupt – nur mit erheblichem und letztlich unverhältnismäßigem Aufwand für die Eigentümer möglich.</p>	<p>durch Zufahrtsbereiche gefährdet werden, dies würde nach Einschätzung des städtischen Baumkontrolleurs schwer zu vermeiden sein. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Beschädigungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen (Bäume bilden ein Wurzelsystem aus, welches bis 1,50 Meter über die Kronentraufe hinausreicht, die Kronen greifen heute bereits ineinander). Die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten und einzuhalten. Wäre eine Zufahrt zulässig, besteht ein Anspruch auf eine fachgerecht ausgebaute, mind. 2,50 m breite Zufahrt. Ein fachgerechter Ausbau ist in diesem Bereich, wo sich das Wurzelwerk über Jahrzehnte ausdehnen konnte, ohne Ausschluss von negativen Auswirkungen nicht herstellbar.</p> <p>Darüber hinaus ist die Erhaltung der Bäume auf der Parzelle Flurnummer 155 aufgrund der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie aus Gründen des Klimaschutzes von städtebaulichem Interesse der Stadt Coesfeld.</p> <p>Dass die Erschließung des hinten liegenden Grundstücks mit der Flurnummer 865 über die Zufahrt des Grundstücks mit der Flurnummer 864 erfolgen soll, war bereits in der Vergangenheit seitens des Eigentümers so</p>	
--	--	---	---	--

			<p>geplant gewesen. Seit dem 03.02.2020 ist im Grundbuch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück mit der Flurnummer 864 zu Gunsten des Grundstücks mit der Flurnummer 865 eingetragen. Zudem hat der Eigentümer des vorderen Flurstücks 864 sich gegenüber der Stadtverwaltung am 05.08.2022 schriftlich zu der Eintragung einer Erschließungsbaulast auf seinem Grundstück bereiterklärt. Obgleich der Absage des Eigentümers kurz vor dem vereinbarten Termin am 25.11.2022 zur Eintragung der Baulast mit der Begründung, die Dringlichkeit der Eintragung erschließe sich ihm nicht, kann die Stadtverwaltung davon ausgehen, dass die Eintragung einer Baulast auf Flurstück 865 nicht gänzlich für den Eigentümer ausgeschlossen ist.</p> <p>Da aufgrund der seitens des Eigentümers des Flurstücks 864 abgesagten Baulasteintragung die Erschließung des Hinterliegergrundstücks nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist, bedarf es im Bebauungsplan der zeichnerischen Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der heutigen Zufahrt des Flurstücks 864. Die mit Geh -, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche umfasst die Erschließungsrechte der Eigentümerin des Flurstücks 865. Des Weiteren dienen diese Flächen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Fläche dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass es im Regelfall unschädlich für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans wäre, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die rechtliche Absicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts durch die Unterzeichnung erforderlicher Verträge noch nicht vollzogen wäre (s. OVG NR, Urteil v. 15.5.2013 - 2 D 122/12.NE -).</p> <p>Aus der Planänderung ergibt sich gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB das Erfordernis einer 2. erneuten Offenlage zur Einholung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Dabei wird jedoch der Kreis der Personen, die sich äußern dürfen auf die betroffenen Eigentümer sowie die Möglichkeit der Stellungnahme auf die geänderten Teile beschränkt. Die Abgabefrist für die Stellungnahme wird auf 14 Tage verkürzt.</p> <p>Der hier genannte Sachverhalt wird redaktionell in der Begründung zur 2. erneuten Offenlage ergänzt und rot gekennzeichnet. Änderungen im Planentwurf werden ebenfalls rot gekennzeichnet.</p>	
--	--	--	---	--

3.2 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen				
3.2.1	ST Nr. 3.1	Es wird angeregt ein Allgemeines Wohngebiet, ggfls. eingeschränkt festzusetzen, da die mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes einhergehende Nutzungsbeschränkungen sachlich nicht geboten seien. Insbesondere die damit einhergehende Begrenzung freiberuflicher Nutzungen trotz fehlendem Störpotenzials, aber auch sonstiger Nutzungen überzeuge mit Blick auf die Lage des Gebiets nicht in jeder Hinsicht.	Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen. Die Argumentation zu der hervorgebrachten Anregung bleibt seitens der Stadtverwaltung die Gleiche wie im Rahmen der Offenlage.	Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung als Reines Wohngebiet und den Regelungen zu freien Berufen wird festgehalten. Beschlussvorschlag 3.2.1
3.2.2	ST Nr. 3.1	Es wird angeregt, die Grundflächenzahl für den Bereich WR1a-n generell auf z.B. 0,4 anzuheben oder nur für das Flurstück 864 eine Grundflächenzahl von 0,4 aufgrund der besonderen Grundstückssituation festzusetzen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, ließe sich mit dem Planungsziel rechtfertigen. Die für die Ablehnung dieser Anregung herangezogenen Gründe seien zum einen vielfach nicht städtebaulich motiviert (Bürgerbefragung) und werden darüber hinaus dem grundsätzlichen, im Baugesetzbuch angelegten Gebot einer Verdichtung der Bebauung in hierfür geeigneten	Die städtebauliche Intention, die diesem Bebauungsplan insbesondere speziell in diesem Karree Wahrkamp/Stadtwaldallee/Hexenweg/In den Kämpen zugrunde liegt, ist es, die Bebauungsdichte und den Versiegelungsgrad im Gebiet bewusst gering zu halten und keine gezielte Nachverdichtung vorzunehmen. Hierfür hat sich auch ein Großteil der anliegenden Eigentümer ausgesprochen, der Plangeber ist diesem Ziel gefolgt (anders als auf der westlichen Seite des Wahrkamps, wo die Eigentümer unterschiedlicher Meinung waren und daher auch teilweise eine GRZ bis zu 0.4 festgesetzt wurde). Bestandsorientiert wurde daraufhin im Bebauungsplanentwurf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der Bestandssituation der „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite	Der Anregung wird nicht gefolgt, für den Bereich WR1 bzw. das Flurstück 864 wird keine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Beschlussvorschlag 3.2.2.1 Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Beschlussvorschlag 3.2.2.2

		Innenbereichslagen nicht sachangemessen gerecht.	<p>des WR 1 (hoher Versiegelungsgrad z.B. Hexenweg 1 und Stadtwaldallee 36) und der kleineren Grundstückstiefen wurde die GRZ dort nach überschlägigen Berechnungen der GRZ 1 und GRZ 2 auf 0,35 erhöht. Eine GRZ von 0,4 entspricht nicht der städtebaulichen Intention.</p> <p>Sollte es auf dem Grundstück 864 notwendig werden, kann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf § 19 BauNVO „Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche“ mit Absatz 4, Satz 4 Punkt 2 Bezug genommen werden: ... kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.</p>	
3.2.3	ST Nr. 3.1	Es wird angeregt, die Beherbergung von Gästen gegen Entgelt über Anbieter wie Airbnb in bestimmten Grenzen zuzulassen bzw. unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.	<p>Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen.</p> <p>Die Argumentation zu der hervorgebrachten Anregung bleibt seitens der Stadtverwaltung die Gleiche wie im Rahmen der Offenlage.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Beschlussvorschlag 3.2.3</p>
3.2.4	ST Nr. 3.2	Es wird angeregt, eine Vermietung der Wohneinheiten weiterhin zu gestatten. Insbesondere bei einem Generationenwechsel sei eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht immer fortlaufend möglich, so dass die Möglichkeit der Vermietung als	<p>Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen.</p> <p>Derzeit gibt es im Plangebiet keinen Betreiber eines kleinen Beherbergungsbetriebes, auch</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben.</p>

		<p>Ferienwohnungen bestehen bleiben müsse (Bestandsschutz).</p> <p>Nachteile seien aus einer Vermietung als Ferienwohnung nicht zu erwarten, da die Pflege der Wohnung durch den Eigentümer sichergestellt ist. Bei einer langfristigen Vermietung zu Wohnzwecken sei dies nur bedingt möglich. Zudem sei im Gegensatz zu einer dauerhaften Vermietung nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p>	<p>keinen, der über Airbnb seine Wohnung als Ferienwohnung gewerblich Dritten anbietet. Es gibt auch keinen Hinweis darauf, dass ein:e Mieter:in oder Grundstückseigentümer:in dies beabsichtigt. Von Bestandsschutz kann daher nicht die Rede sein.</p> <p>Die Argumentation zu dem hervorgebrachten Punkt bleibt seitens der Stadtverwaltung die Gleiche wie im Rahmen der Offenlage.</p>	<p>Beschlussvorschlag 3.2.4</p>
3.3 Anregungen zur Dachgestaltung				
3.3.1	ST Nr. 3.1	<p>Es wird angeregt Flach- und Satteldächer zuzulassen.</p> <p>Die geplante Festsetzung, dass nur Satteldächer zulässig sein sollen, sei zur Sicherung des Ziels - lockere Bebauung zu gewährleisten - nicht erforderlich und greife unverhältnismäßig in die Baufreiheit aus Art. 14 GG ein. Sie sollte daher zugunsten der Zulässigkeit auch von Flach- und Satteldächern geändert werden. Die Ausführungen unter Ziff. 1.3.3 der Abwägungstabelle ließen eine Auseinandersetzung mit diesen Argumenten weiterhin vermissen.</p>	<p>Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen.</p> <p>Die Argumentation zu der hervorgebrachten Anregung bleibt seitens der Stadtverwaltung die Gleiche wie im Rahmen der Offenlage.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.</p> <p>Beschlussvorschlag 3.3.1</p>

4. Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 25.08.2022 hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2022 mit Fristsetzung bis einschließlich 04.10.2022.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 9.1) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.1	ST 4.1 Ericsson Services GmbH (E-Mail vom 05.09.2022)	Das Unternehmen Ericsson hat bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände gegen die Planung oder spezielle Planungsvorgaben. Es regt an, die Deutsche Telekom Technik GmbH (Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth) zu beteiligen.	Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth wurde an diesem Verfahren beteiligt. Siehe Nr. 2.1 Abwägungstabelle <i>Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage</i>	Beschlussvorschlag 4.1
4.2	ST 4.2 Amprion GmbH (E-Mail vom 09.09.2022)	Die Amprion GmbH teilt mit, dass im Planbereich des Bebauungsplans keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich würden aus heutiger Sicht nicht vorliegen. Die Amprion GmbH gehe davon aus, dass die Stadtverwaltung bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die	Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen. Neben der Amprion GmbH wurden bezüglich weiterer Versorgungsleitungen selbstverständlich weitere Unternehmen an dem Bebauungsplanverfahren beteiligt.	Der Hinweis der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen, bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt. Beschlussvorschlag 4.2

		zuständigen Unternehmen beteiligt habe.		
4.3	ST 4.3 EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH (E-Mail vom 20.09.2022)	Die EMERGY verweist auf deren die bereits eingereichte Stellungnahme vom 29.03.2022 und bittet um weitere Berücksichtigung. In Teilen sei die Stellungnahme bereits ausreichend berücksichtigt. Es wird jedoch auf die Anpassung bzw. Überarbeitung der Formulierung der Punkte 5.3 sowie 6.4.2 hingewiesen.	Da der Bezug auf den Konzessionsvertrag nach Ansicht der EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH nicht zutreffend ist, sollte der Absatz im Kapitel 5.3 in der Begründung entsprechend des vorgebrachten Hinweises angepasst werden. Aufgrund der Relevanz des Grundwasserschutzes sollten die Anmerkungen zu Punkt 6.4.2 „Grundwasserschutz“ in der Begründung angepasst bzw. ergänzt werden. Es handelt sich um redaktionelle Änderungen, wodurch eine erneute Offenlage nicht erforderlich ist.	Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 5.3 „Löschwasserversorgung“ eine redaktionelle Änderung vorzunehmen. Beschlussvorschlag 4.3.1 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. Beschlussvorschlag 4.3.2
4.4	ST 4.4 Telekom Deutschland GmbH (E-Mail vom 23.09.2022)	Die Telekom hat grundsätzlich keine Einwände, weist aber darauf hin, dass der Bestand und Betrieb der Telekommunikationslinien, die sich im Plangebiet befinden,	Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen.	Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

		<p>weiterhin gewährleistet bleiben müssen (Verlauf s. Anlage ST 4.4).</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		Beschlussvorschlag 4.4
4.5	ST 4.5 Vodafone GmbH (E-Mail vom 28.09.2022)	<p>Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass für einen störungsfreien Betrieb ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung um den Verlauf der Richtfunkstrecken eingehalten werden muss (Verlauf s. Anlage ST 4.5).</p>	<p>Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen.</p> <p>Siehe Nr. 2.4 Abwägungstabelle <i>Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage</i></p>	Beschlussvorschlag 4.5

4.6	<p>ST 4.6 Kreis Coesfeld (Schreiben vom 29.09.2022)</p>	<p>Der Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete erklärt, dass der betreffende Bebauungsplan in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld liegt. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter, 48651 Coesfeld — Tel. 02541 / 18-7330) sei bei allen Baumaßnahmen zu beachten!</p> <p>Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes sei die Abt. 70.3 — Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.</p>	<p>Im Rahmen der erneuten Offenlage durften nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die aufgegriffenen Inhalte sind nicht Gegenstand der Änderungen.</p> <p>Siehe Nr. 2.6 Abwägungstabelle <i>Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ – Beschluss zur erneuten Offenlage</i></p>	<p>Beschlussvorschlag 4.6</p>
4.7	<p>ST 4.7 Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (Schreiben vom 30.09.2022)</p>	<p>Das Dezernat 54 Wasserwirtschaft weist auf die gerade noch ausreichenden Leistungsreserven im vorhandenen Entwässerungssystem hin. Diese sind im wasserrechtlichen Verfahren nach § 57 LWG nachzuweisen bzw. sind Rückhalteräume im Netz zu schaffen, falls der Nachweis nicht</p>	<p>Das Abwasserwerk wird über den erforderlichen Nachweis im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahren nach § 57 LWG informiert.</p>	<p>Der Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag 4.7</p>

		erbracht werden kann. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme v. 04.03.2022 (Herr Willeke-Renken) verwiesen, die weiterhin Bestand hat.		
--	--	---	--	--

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans enthalten (s. Anlage 9.2):

- Evonik Operations GmbH, Schreiben vom 05.09.2022
- Kreis Coesfeld, Bereich ÖPNV, Schreiben vom 05.09.2022
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 05.09.2022
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 08.09.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Schreiben vom 20.09.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 16.09.2022
- Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde, Schreiben vom 12.09.2022
- IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 27.09.2022
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 15.09.2022

5. Anregungen aus der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Am 09.02.2023 hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld die 2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die 2. erneute Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 20.02.2023 bis einschließlich 06.03.2023 ausschließlich für die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer:innen der Grundstücke 864 und 865). In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 10) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
5.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpen / Erschließung				
5.1.1	ST Nr. 5.1	<p>Es wird angeregt, von der beabsichtigten Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Grundstück mit der Flurnummer 864 zu Gunsten des Grundstücks mit der Flurnummer 865 abzusehen. Stattdessen soll zeichnerisch und textlich eine Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 865 über das Grundstück mit der Flurnummer 155 festgesetzt bzw. ermöglicht werden.</p> <p>Die Festsetzung unterläge rechtlichen Bedenken, weil sie bereits den rechtsstaatlichen Bestimmtheitsanforderungen an derartige Festsetzungen nicht genüge. Die erforderliche eindeutige und konkrete Beschreibung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach Art, Lage und Umfang sei nicht umfassend gegeben.</p> <p>Zudem sei die Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da eine Erschließung</p>	<p>Die Argumentation zu den hervorgebrachten Anregungen bleibt seitens der Stadtverwaltung die Gleiche wie im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.</p> <p>Ergänzend zu erläutern sei an dieser Stelle, dass die Bedeutung der Bestandsbäume auf dem Flurstück 155 für den Klimaschutz dahingehend als hoch einzustufen ist, dass die Bäume angesichts ihres Alters eine bedeutende ökologische Wirkung haben, die gegenüber Neuanpflanzungen erheblich größer ist. Neuanpflanzungen könne einen Altbaum hinsichtlich seiner positiven Effekte für das Klima (Schattenwurf, Kühleffekt, Wasserspeicher, Schadstofffilter,...) nicht ersetzen.</p> <p>Der Sachverhalt hinsichtlich der Erweiterung des Grundstücks durch die Errichtung eines Zauns seitens der Eigentümer:innen auf öffentlichem Grund wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss dahingehend geändert, dass die Voreigentümer:innen den Zaun errichtet haben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden. Es wird beschlossen auf der Zufahrt des Flurstücks 864 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen, zu Gunsten der Eigentümerin des Flurstücks 865.</p> <p>Beschlussvorschlag 5.1.1</p>

		<p>des Grundstücks mit der Flurnummer 865 über die Straße In den Kämpfen erfolgen könne.</p> <p>Der Aspekt, dass das Flurstück 155 als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhangs eines Fuß-/radweg-Grünzugs mit hoher Nutzungs- und Gestaltungsqualität zu sehen sei und deren Gesamtwirkung als Parkanlage nicht beeinträchtigt werden soll, eigne sich nicht die Festsetzung städtebaulich zu rechtfertigen. Es sei aufgrund der zulässigen Bebauung auf dem Flurstück 865 nicht ersichtlich, dass die Zufahrt derart stark frequentiert würde, so dass der schützenswerte Gesamtzusammenhang überhaupt tangiert werden würde.</p> <p>Zudem sei nicht ersichtlich, dass die vorhandenen Bäume durch eine Zufahrt beeinträchtigt werden könnten. Eine Zufahrt könne so positioniert werden, dass ein hinreichender Abstand zu den Bäumen gewährleistet würde. Die Zufahrt könne zudem naturnah gestaltet werden. Das Argument der Gefährdung des Baumbestands überzeuge nicht, da es an überzeugenden Belegen dafür fehle. Die subjektive Einschätzung des städtischen Baumkontrolleurs ersetze keinen objektiv</p>		
--	--	---	--	--

		<p>erforderlichen städtebaulichen Grund. Auch aus Gründen des Klimaschutzes sei die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht erforderlich. Klimatische Auswirkungen seien aufgrund der Entfernung von einigen Metern zwischen dem Standort des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Flurstück 864 und der möglichen Zufahrt auf dem Flurstück 155 nicht zu erwarten. Für klimatische Auswirkungen gäbe es keine belastbaren Belege.</p> <p>Das in der Vergangenheit im Grundbuch eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stelle ebenfalls keinen städtebaulichen Grund dar, der die geplante Festsetzung rechtfertige. Das angesichts dieses Umstandes von einer Baulasteintragung seitens der Eigentümer:innen des Grundstücks mit der Flurnummer 864 ausgegangen werden könne, sei spekulativ.</p> <p>Die geplante Festsetzung würde sich mit Blick auf die damit einhergehende unmittelbare Beeinträchtigung des Eigentums als abwägungsfehlerhaft darstellen. Anderweitige Nutzungen dieser Fläche seien für die Eigentümer:innen des Grundstücks</p>		
--	--	--	--	--

		<p>864 zukünftig nicht mehr möglich, unabhängig davon, ob die Fläche zukünftig tatsächlich entsprechend genutzt würde. Die Schwere der Beeinträchtigung der Eigentümer:innen gehe deutlich über die Beeinträchtigung hinaus, die mit der zivilrechtlichen Begründung derartiger Rechte einhergehe.</p> <p>Zudem stelle das durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begünstigte Flurstück 865 kein klassisches Hinterliegergrundstück dar, da es unmittelbar an einer öffentlichen Wegefläche liegt, welche sich geradezu für eine direkte Erschließung aufdränge.</p> <p>Angemerkt wird zudem, dass die Darstellung in der Begründung, die Eigentümer:innen hätten ihr Grundstück mit einem Zaun auf öffentlichem Grund erweitert, falsch sei. Die Voreigentümer hätten den Zaun errichtet und die Eigentümer würden für die Nutzung des öffentlichen Grundes eine jährliche Pacht an die Stadt Coesfeld zahlen.</p>		
5.1.2	ST 5.2	<p>Das geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück mit der Flurnummer 864 stelle einen massiven Eingriff in Nutzbarkeit und Wert des Grundstücks mit der Flurnummer 865 dar. Das öffentliche Interesse würde dabei nicht</p>	<p>Die Argumentation zu den hervorgebrachten Anregungen bleibt seitens der Stadtverwaltung die Gleiche wie im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Aufgabe der Parkplätze im Bereich des geplanten Geh-,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden.</p> <p>Es wird beschlossen auf der Zufahrt des Flurstücks 864</p>

		<p>gefördert. Vielmehr erzeuge es zusätzliche Störquellen für die betroffenen Bewohner des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Durch das geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück mit der Flurnummer 864 würden die Bewohner des Hauses Hexenweg 1 faktisch zur Aufgabe Ihrer Zufahrt mit drei Parkplätzen und der Nutzung als Be- und Entladefläche gezwungen. Zukünftig müssten so die PKW im Hexenweg geparkt werden. Damit würde das mit dem Bebauungsplan angestrebte einer ruhigen und mäßig nachverdichteten Nachbarschaft zuwiderlaufen. Das daraus resultierende Störpotenzial durch eine mit PKW verstellte Straße und verminderter Verkehrssicherheit hätte bereits während des Betriebs einer Ergotherapiepraxis im Haus Hexenweg 1 bereits vorgelegen. Es sei eine zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung in der Straße Hexenweg zu erwarten.</p> <p>Zudem sei durch die im Haus Hexenweg 1 wohnende Familie mit Kindern eine freie Durchfahrt zum Hinterliegergrundstück aufgrund z. B. herumliegenden Spielzeug nicht sichergestellt sowie umgekehrt Be- und Entladevorgänge nicht unterbrechungsfrei möglich.</p>	<p>Fahr- und Leitungsrechts muss seitens der Eigentümer:innen des Grundstücks mit der Flurnummer 864 im Rahmen der GRZ ein Stellplatznachweis an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen. Ein Parken der PKW auf dem Hexenweg ist demnach nicht erforderlich.</p>	<p>ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen, zu Gunsten der Eigentümerin des Flurstücks 865.</p> <p>Beschlussvorschlag 5.1.2</p>
--	--	--	--	--

		<p>Nachbarschaftliche Auseinandersetzungen seien daher absehbar. Dieses bekannte Konfliktszenario würde nicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Das vordere Grundstück würde durch die geplante Erschließung über den Hexenweg erheblich entwertet. Denn die Erschließung liefe auf der gesamten Länge in ca. einem Meter Entfernung am Wohnhaus Hexenweg 1 vorbei. Gleiches gelte für das Nachbargrundstück. Diese Entwertung beider Grundstücke würde dem avisierten Gebietscharakter großzügiger Einfamilienhäuser nicht gerecht.</p> <p>Auch könne das geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mit dem Schutz der Bäume begründet werden. Die Distanz zwischen den Bäumen sei sehr groß. Z. T. mehr als zehn Meter, und würde eine wenig frequentierte und wasserdurchlässige Zufahrt erlauben. Der angeführte Schutz der Bäume wirke angesichts der vorhandenen versiegelten Straße, Fuß- und Radweg, konstruiert.</p> <p>Der Wurzelschutz der Bäume erfordere eine Erschließung über</p>		
--	--	--	--	--

	<p>das Grundstück mit der Flurnummer 864 nicht.</p> <p>Das durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begünstigte Flurstück 865 stelle kein klassisches Hinterliegergrundstück dar, da es unmittelbar an einer öffentlichen Wegefläche liegt, welche sich geradezu für eine direkte Erschließung aufdränge.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes führe hinsichtlich Bebaubarkeit des Flurstücks 865 und dessen Nutzung zu Wohnzwecken zu umfangreichen Einschränkungen.</p> <p>Der aufgeführten Abwägung hinsichtlich des Klimaschutz überzeuge nicht.</p> <p>Die Zuwegung der Parzelle 865 solle über die Straße In den Kämpen erfolgen und im Bebauungsplan definiert werden, ohne Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der Parzelle 864.</p>		
--	---	--	--